

LAUDO ARBITRAL

Bogotá, D. C., treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Surtida como se encuentra la totalidad de las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de fallo, el Tribunal profiere en derecho el Laudo que pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las diferencias surgidas entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL**, de una parte, (en adelante **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE** o la convocante), y **ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, de la otra, (en adelante **ANCLAJES** o la convocada), relacionadas con el contrato de mantenimiento de fachadas suscrito el veintidós (22) de mayo de dos mil diecinueve (2019).

I. ANTECEDENTES

1. PARTES Y REPRESENTANTES

Las partes son personas jurídicas, plenamente capaces, regularmente constituidas y han acreditado en legal forma su existencia y representación, así:

1.1. Parte convocante

La convocante la Propiedad Horizontal **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificada con NIT No. 900.075.604-5, entidad sin ánimo de lucro, registrada en base de datos de propiedad horizontal, No. 2648 del 15 de marzo de 2006, ante la Alcaldía Local de Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., régimen de propiedad horizontal acogido mediante la Escritura

Pública No. 763 del 06 de abril de 2004, corrida ante la Notaría 39 del Círculo Notarial de esta ciudad, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N-20375140, ubicada en la Calle 126 # 11 - 63 de esta ciudad, y representada legalmente por **MARLENY OCAMPO MOLANO** con cédula de ciudadanía 41.688.032 de Bogotá D.C., mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C.

En este trámite arbitral, la convocante se encuentra debidamente representada por apoderado judicial de conformidad con el poder obrante en el Cuaderno Principal No. 1.

1.2. Parte convocada

La parte convocada la Sociedad **ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** sociedad debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 02978265, identificada con el NIT. 901.192.823-6, representada legalmente por **HÉCTOR OMAR ROMERO RUEDA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.280.029, como consta en el Certificado de Existencia y Representación que se adjunta a esta demanda.

En este trámite arbitral, la sociedad convocada se encuentra debidamente representada por apoderado judicial de conformidad con el poder obrante en el Cuaderno Principal No. 1.

2. EL CONTRATO ORIGEN DE LA CONTROVERSIA

EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II - PROPIEDAD HORIZONTAL y **ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** suscribieron el

Contrato de Mantenimiento de Fachadas, para que este último realizara sobre la copropiedad de aquél las actividades que se describen en el clausulado del contrato.

3. EL PACTO ARBITRAL

En la cláusula vigésima segunda del Contrato de Mantenimiento de Fachadas del 22 de mayo de 2019, las partes en controversia pactaron cláusula compromisoria en los siguientes términos, a saber:

“CLÁUSULA NOVENA. Cláusula Compromisoria. -Las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia entre las mismas, por razón o con ocasión del presente contrato, será resuelta por un tribunal de arbitramento cuyo domicilio será Bogotá. (lugar de ejecución del contrato), integrado por árbitros designados conforme a la ley. Los arbitramentos que ocurrieren se regirán por lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1991, en la Ley 23 de 1991 y en las demás normas que modifiquen o adiciones la materia.”

4. EL TRÁMITE ARBITRAL

4.1. La demanda arbitral

La demanda junto con todos sus anexos fue presentada el veintiséis (26) de mayo de dos mil veinte (2020), ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá¹.

¹ Archivo PDF No. 05 carpeta Principal 01 del expediente digital.

4.2. Nombramiento de la Árbitro Único.

De común acuerdo de las partes se designó a la doctora **MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ** como Árbitro Único del presente trámite arbitral². Comunicada la designación la Árbitro Único aceptó su designación dentro del término previsto³.

4.3. Instalación del Tribunal de Arbitramento y notificación de la demanda

El Tribunal se instaló en audiencia celebrada el seis (6) de julio de dos mil veinte (2020)⁴. Se designó como Secretaria a la doctora **JOHANNA SINNING BONILLA**, integrante de la lista de Secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Así mismo, en esta providencia, se fijó como lugar de funcionamiento y secretaría del Tribunal el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, ubicado en la Calle 76 número 11 – 52 de la ciudad de Bogotá, se reconoció personería al apoderado de la parte convocante. De otro lado, se inadmitió la demanda arbitral presentada por la convocante, otorgando el término legal de cinco (5) días para su subsanación, con el fin de atender los vicios relacionados con los requisitos formales exigidos en los numerales 4, 6, 7 y 9 del artículo 82 del CGP⁵. La doctora **JOHANNA SINNING BONILLA** aceptó su designación a la Secretaría del Tribunal Arbitral presentando las manifestaciones del caso en el marco de lo previsto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 dentro del término legal⁶.

2 Archivo PDF No. 06 carpeta Principal 01 del expediente digital.

3 Archivo PDF No. 07 carpeta Principal 01 del expediente digital.

4 Archivo PDF No. 13 carpeta Principal 01 del expediente digital.

5 Archivo PDF No. 13 carpeta Principal 01 del expediente digital.

6 Archivo PDF No. 15 carpeta Principal 01 del expediente digital.

Estando dentro de la oportunidad legal, el diez (10) de julio de veinte (2020), el apoderado de la parte convocante presentó la subsanación de la demanda arbitral en escrito integrado de la misma⁷.

El quince (15) de julio de dos mil veinte (2020), mediante Auto No. 3, se admitió la demanda arbitral, ordenando correr traslado por el término de veinte (20) días a la parte convocada⁸, además de reconocer personería judicial al apoderado de ésta última con base en el poder allegado al expediente⁹ (Acta No. 2). En la misma fecha, se procedió con la notificación por medios electrónicos de la demanda arbitral integrada a la parte convocada y su apoderado, corriendo el traslado de la misma por el término ordenando por el Tribunal Arbitral¹⁰.

4.4. Contestación de la demanda, Demanda de Reconvención, Llamamiento en Garantía e Integración de la Litis procesal.

4.4.1. El trece (13) de agosto de dos mil veinte (2020), la convocada contestó oportunamente la demanda, sin formular excepciones de mérito, ni objetar el juramento estimatorio de la demanda arbitral, aportando prueba documental¹¹.

4.4.2. Dentro de la misma oportunidad, presentó demanda de reconvención, así como llamamiento en garantía de la compañía aseguradora **LIBERTY SEGUROS S.A.**, que expidió la póliza de cumplimiento para el Contrato de

7 Archivos PDF No. 01, 02 y 03 carpeta Principal 02 del expediente digital.

8 Archivo PDF No. 06 carpeta Principal 02 del expediente digital.

9 Archivo PDF No. 04 carpeta Principal 02 del expediente digital.

10 Archivo PDF No. 07 carpeta Principal 02 del expediente digital.

11 Archivo PDF No. 10 carpeta Principal 02 del expediente digital.

Mantenimiento de Fachadas¹².

4.4.3. El Tribunal Arbitral, mediante Auto No. 4 del veinte (20) de agosto de dos mil veinte (2020) (Acta No. 3), inadmitió la demanda de reconvención y el llamamiento en garantía, otorgando el término legal para su subsanación; además tuvo por contestada la demanda arbitral advirtiendo que por no haberse presentado excepciones de mérito ni objetado el juramento estimatorio, no se daría aplicación a los términos del artículo 371 del Código General del Proceso, respecto a la contestación de la demanda principal¹³.

4.4.4. El veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020), la convocada presentó, en escritos separados, las subsanaciones ordenadas por el Tribunal Arbitral en lo que hace a la demanda de reconvención y al llamamiento en garantía.

4.4.5. El tres (3) de septiembre de dos mil veinte (2020), el Tribunal Arbitral admitió la demanda de reconvención subsanada, ordenando correr el respectivo traslado, mediante Auto No. 5. No obstante, rechazó, a través del Auto No. 6 de la misma fecha, los términos en que la convocada subsanó el llamamiento en garantía (Acta No. 4)¹⁴. En la misma fecha, por Secretaría y vía correo electrónico, se notificaron tales providencias¹⁵.

4.4.6. El ocho (8) de septiembre de dos mil veinte (2020), dentro de la oportunidad legal, vía correo electrónico, el apoderado de **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPAS I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** presentó

¹² Archivos PDF Nos. 11 y 12 carpeta Principal 02 del expediente digital.

¹³ Archivo PDF No. 14 carpeta Principal 02 del expediente digital.

¹⁴ Archivo PDF No. 23 carpeta Principal 02 del expediente digital.

¹⁵ Archivo PDF No. 24 carpeta Principal 02 del expediente digital.

recurso de reposición contra el Auto No. 5 del 3 de septiembre de 2020, admisorio de la demanda de reconvención¹⁶. De su escrito, envió copia a las direcciones electrónicas del apoderado de **ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 6º del Decreto 806 de 2020.

4.4.7. El once (11) de septiembre de dos mil veinte (2020), dentro de la oportunidad legal, vía correo electrónico, el apoderado de **ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** describió el traslado del recurso de reposición¹⁷. De su escrito, envió copia a la dirección electrónica del apoderado de **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPAS I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL**, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 6º del Decreto 806 de 2020.

4.4.8. El catorce (14) de septiembre de dos mil veinte (2020), por Secretaría, se recibió un correo electrónico de la oficina del apoderado de **LIBERTY SEGUROS S.A.**, mediante el cual aportó poder y solicitó información acerca del estado del presente trámite. En la misma fecha, por Secretaría, se informó que el llamamiento en garantía para dicha compañía había sido rechazado por el Tribunal, en los términos del Auto No. 6 del 3 de septiembre de 2020, cuya copia se adjuntó al mensaje de datos¹⁸.

4.4.9. El dieciséis (16) de septiembre de dos mil veinte (2020), mediante Auto No. 7 (Acta No. 5), el Tribunal Arbitral decide reponer el Auto No. 5 del tres (3) de septiembre de dos mil veinte (2020) (Acta No. 4), mediante el cual admitió de demanda de reconvención, teniendo como consecuencia el rechazo de la misma, al observar que los términos de la subsanación

16 Archivos PDF Nos. 27 y 28 carpeta Principal 02 del expediente digital.

17 Archivos PDF Nos. 29 y 30 carpeta Principal 02 del expediente digital.

18 Archivos PDF Nos. 31 y 32 carpeta Principal 02 del expediente digital.

correspondieron en realidad a una reforma de la demanda propiamente dicha. En la misma actuación procesal, y mediante Auto No. 8 (Acta No. 5) el Tribunal fijó fecha para celebrar audiencia de conciliación para el 23 de septiembre de 2020. Estas decisiones fueron notificadas electrónicamente a las partes en la misma fecha¹⁹.

4.5. Audiencia de conciliación y fijación de honorarios

El veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinte (2020) se celebró la audiencia de conciliación, que se declaró celebrada y fracasada, conforme al Auto No.9 de la misma fecha (Acta No. 6). Seguidamente, el Tribunal Arbitral estableció el monto de los honorarios y gastos mediante Auto No. 10 (Acta No. 6), y fijó la fecha para la realización de la primera audiencia de trámite²⁰.

4.6. Primera audiencia de trámite

Verificado la integridad y oportunidad del pago de los honorarios y gastos para el presente trámite arbitral, consignados en su totalidad por la parte convocante, el veintidós (22) de octubre de dos mil veinte (2020), se celebró la Primera Audiencia de Trámite en la que el Tribunal asumió competencia mediante Auto No. 12 de la misma fecha, sin perjuicio de lo que se decidiera en el presente laudo, para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes de que dan cuenta la demanda arbitral y su contestación, providencia contra la cual no se interpuso recurso alguno. Seguidamente, mediante Auto No. 13 del veintidós (22)

19 Archivos PDF Nos. 32 y 33 carpeta Principal 02 del expediente digital.

20 Archivo PDF No. 37 carpeta Principal 02 del expediente digital.

de octubre de dos mil veinte (2020), el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por las partes en la demanda arbitral y en la contestación a la demanda (Acta No. 7)²¹.

4.7. Pruebas del trámite arbitral

Las pruebas decretadas se practicaron de la siguiente manera:

4.7.1. Documentales

Se ordenó tener como pruebas documentales, con el valor que la ley les asigna: (i) los documentos aportados por la parte convocante junto con la demanda arbitral; y (ii) los documentos aportados por la parte convocada junto con la contestación a la demanda²².

4.7.2. Interrogatorios de parte

El día treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020), se practicaron los interrogatorios de parte rendidos por cada uno de los representante legales de las partes, en el orden de su decreto, conforme al Auto No. No. 13 del veintidós (22) de octubre de dos mil veinte (2020) (Acta No. 7), así: (i) por la parte convocada, señor **HÉCTOR OMAR ROMERO RUEDA**; y (ii) por la parte convocante, la señora **MARLENY CONCEPCIÓN OCAMPO MOLANO** (Acta No. 8)²³.

21 Archivo PDF No. 42 carpeta Principal 02 del expediente digital.

22 Estos documentos se incorporaron al expediente y obran en la carpeta Pruebas No. 01 del expediente digital.

23 Archivo PDF No. 55 carpeta Principal 02 del expediente digital. La transcripción de estos interrogatorios se incorporaron al expediente digital en la carpeta de Pruebas 01.

4.7.3. Testimonios

El día (4) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), se llevaron a cabo las diligencias de testimonios en el orden de su decreto, conforme al Auto No. No. 13 del veintidós (22) de octubre de dos mil veinte (2020) (Acta No. 7), así: señor **JESÚS ELIAS NOVA GARCIA**, señor **ANDRÉS MAURICIO UMAÑA ROMERO** y el señor **VICTOR ALFONSO AVILES GONZALEZ** (Acta No. 9)²⁴.

4.7.4. Dictamen Pericial

- Conforme al Auto No. No. 13 del veintidós (22) de octubre de dos mil veinte (2020) (Acta No. 7), se decretó dictamen pericial conforme a la solicitud de la parte convocada en su contestación de demanda. Se designó a la perito, Arquitecta **BEATRIZ BALLESTEROS CUARTAS**, quien aceptó a su designación dentro de la oportunidad concedida por el Tribunal Arbitral, y quien tomó posesión el día treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020). En la misma oportunidad, mediante Auto No. 16, se fijó fecha para la entrega de la experticia técnica para el día catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021) (Acta No. 8).
- La convocada procedió con el pago de los honorarios y gastos de la perito dentro de la oportunidad otorgada por el Tribunal Arbitral en Auto No. 16 del treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020) (Acta No. 8),
- El seis (6) de diciembre de dos mil veinte (2020), vía correo electrónico, la Arquitecta **BEATRIZ BALLESTEROS CUARTAS** presentó consulta ante el Tribunal acerca del alcance del dictamen pericial enmarcado en el numeral

24 Archivo PDF No. 58 carpeta Principal 02 del expediente digital. La transcripción de estos interrogatorios se incorporaron al expediente digital en la carpeta de Pruebas 01.

30 del capítulo de pruebas del escrito de la contestación de la demanda dictamen pericial preguntando si “...debo referirme a la valoración económica sobre los resultados del trabajo ejecutado por la parte Demandada / convocada, o únicamente expresar un concepto técnico, bajo el punto de vista Arquitectónico sobre la realización de los trabajos de acuerdo al Contrato Mantenimiento Fachadas firmado por las partes en la Ciudad de Bogotá D.C el día (22) del mes de Mayo del año dos mil diez y nueve (2019)”. Y mediante Auto No. 17 del catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) (Acta No. 10)²⁵, el Tribunal Arbitral le ordenó “ceñirse a la fijación de la cuestión de la prueba pericial tal y como quedó establecido en el numeral primero de la parte resolutive del Auto No. 16 del treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020) (Acta No. 8)”.

- El catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021), la señora perito **BEATRIZ BALLESTEROS CUARTAS**, vía correo electrónico, presentó el dictamen pericial decretado en el marco de lo previsto en el numeral primero de la parte resolutive del Auto No. 16 del treinta (30) de octubre de dos mil veinte (2020) (Acta No.9), ratificado por el Tribunal, mediante Auto No. 17 del catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) (Acta No. 10), a través de tres (3) archivos PDF²⁶.
- El quince (15) de enero de dos mil veintiuno (2021), mediante fijación en lista, se corrió traslado por el termino de diez (10) días a los apoderados de las partes del dictamen pericial radicado por la señora perito **BEATRIZ BALLESTEROS CUARTAS**²⁷.

25 Archivo PDF No. 62 carpeta Principal 02 del expediente digital

26 Archivo PDF No. 63 carpeta Principal 02 del expediente digital.

27 Archivo PDF No. 64 carpeta Principal 02 del expediente digital.

- El veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021), estando dentro de la oportunidad procesal, los apoderados de las partes recorrieron el término del traslado, solicitando aclaraciones a la pericia presentada por la señora perito **BEATRIZ BALLESTEROS CUARTAS**²⁸.
- El primero (1º) de febrero de dos mil veinte (2020), mediante Auto No. 18 (Acta No. 11), el Tribunal Arbitral ordenó a la señora perito entregar el informe de aclaraciones y complementaciones solicitado por las partes y fijó fecha para su declaración²⁹.
- El dos (2) de febrero de dos mil veintiuno (2021), por Secretaría se notificó el Auto No. 18 del primero (1º) de febrero de dos mil veintiuno (2021) (Acta No.11).
- El cinco (5) de febrero de dos mil veintiuno (2021), se recibió por Secretaría, correo electrónico de la señora perito, Arquitecta **BEATRIZ BALLESTEROS CUARTAS**, solicitud de prórroga de diez (10) días para presentar el informe de aclaración y complementación ordenado a través del Auto No. 18 del primero (1º) de febrero de dos mil veintiuno (2021) (Acta No. 11), con ocasión de una incapacidad médica con la que acompañó su solicitud.
- El ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021), mediante Auto No. 19 (Acta No. 12), el Tribunal Arbitral otorgó la prórroga solicitada por la señora perito, fijando nueva fecha para la entrega del informe de complementación y aclaración solicitado por las partes, para el 23 de febrero de 2021,

28 Archivo PDF No. 65 y 66 carpeta Principal 02 del expediente digital.

29 Archivo PDF No. 65 y 66 carpeta Principal 02 del expediente digital.

aplazando la audiencia de interrogatorio de peritos ordenada mediante Auto No. 18 del primero (1º) de febrero de dos mil veintiuno (2021) (Acta No. 11).

- El veintitrés (23) de febrero de dos mil veintiuno (2021), la señora perito, Arquitecta **BEATRIZ BALLESTEROS CUARTAS**, presentó el Informe de Aclaraciones y Complementaciones al Dictamen Pericial por aquella presentado el catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021).
- El veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintiuno (2021), por Secretaría, se realizó la fijación en lista mediante la cual se corrió traslado a las partes del Informe de Aclaración y Complementación presentado por la señora perito, Arquitecta **BEATRIZ BALLESTEROS CUARTAS**, por el término de diez (10) días y conforme a lo ordenado mediante Auto No. 19 del ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021).
- El diez (10) de marzo de dos mil veintiuno (2021), estando dentro de la oportunidad señalada, el apoderado de la convocante recorrió el traslado del Informe de Aclaraciones y Complementaciones presentado por la señora perito, Arquitecta **BEATRIZ BALLESTEROS CUARTAS**, aportando Dictamen Pericial de parte, elaborado por la Arquitecta **PAOLA ANDREA CELY RINCÓN**. Dentro de esta misma oportunidad, el apoderado de la convocada no presentó escrito alguno.
- El doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021), por Secretaría, se realizó la fijación en lista mediante la cual se corrió traslado del Dictamen Pericial de parte elaborado por señora perito, Arquitecta **PAOLA ANDREA CELY RINCÓN**, por el término de diez (10) días.

- El veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021), estando dentro de la oportunidad señalada, el apoderado de la convocada presentó memorial mediante el cual describió el traslado del Dictamen Pericial elaborado por la Arquitecta **PAOLA ANDREA CELY RINCÓN**.
- Mediante Auto No. 20 del cinco (5) de abril de dos mil veintiuno (2021) (Acta No. 13), el Tribunal Arbitral convocó a audiencia de interrogatorio de las dos (2) peritos, así como corrió traslado a la Perito de Parte, Arq. PAOLA ANDREA CELY RINCÓN, el memorial de pronunciamiento del apoderado de la Convocada.
- El dieciséis (16) de abril dos mil veintiuno (2021), el apoderado de la convocante, vía correo electrónico, señaló que a los efectos del traslado ordenado mediante el Auto No. 20 del cinco (5) de abril de dos mil veintiuno (2021) (Acta No. 13), *“...las manifestaciones efectuadas en el escrito de la contraparte serán atendidas en el espacio adecuado de contradicción de la experticia de Parte, esto es la audiencia fijada por su señoría para dichos efectos”*.
- En audiencia del diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021), se llevó a cabo el interrogatorio de las dos (2) peritos. En la misma fecha, mediante Auto No. 22 (Acta No. 14), se declaró cerrado el período probatorio y se convocó a la audiencia para alegar de conclusión.

4.8. Alegatos de conclusión

El diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiuno (2021), se surtió la audiencia de alegatos de conclusión, previo a realizar el control de legalidad sobre las actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha, estableciendo haber practicado todas

las pruebas oportunamente decretadas sin haber incurrido en causal de nulidad alguna. Los apoderados de las partes formularon oralmente sus planteamientos finales, y adicionalmente entregaron sendos escritos con el resumen de los alegatos que forman parte del expediente.

4.9. Audiencia para Laudo

Mediante Auto No. 24 del diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiuno (2021), el Tribunal Arbitral fijó fecha y hora para la audiencia de lectura del presente laudo arbitral, esto es, para el miércoles, treinta (30) de junio de dos mil veintiuno (2021).

5. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, en concordancia con el artículo 10 del Decreto 491 de 2020, se informa que han transcurrido ciento setenta y un (171) días corrientes del término del proceso hasta la fecha de la presente providencia.

Teniendo en cuenta que la primera audiencia de trámite culminó el veintidós (22) de octubre de dos mil veinte (2020), el término de ocho (8) meses iniciales se extendía hasta el veintidós (22) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Sin embargo, con ocasión de la suspensión de veinte (20) días hábiles decretada mediante Auto No. 23 del diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021) (Acta No. 14), esto es, del veinte (20) de abril de dos mil veintiuno (2021) hasta el dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021), y la suspensión de veinticinco (25) días hábiles decretada mediante Auto No. 24 del diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiuno (2021), esto es, del veinte (20) de mayo de dos mil veintiuno

(2021) hasta el veinticinco (25) de junio de dos mil veintiuno (2021), el término del presente trámite arbitral vence el día viernes, veintisiete (27) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

Por lo anterior, la expedición del presente laudo es oportuna y se hace dentro del término consagrado en la ley.

II. PRESUPUESTOS PROCESALES E INEXISTENCIA DE NULIDADES PROCESALES

Sígase del recuento efectuado en los apartes precedentes que la relación procesal existente en el presente caso se constituyó regularmente y que en su desenvolvimiento no se configura defecto alguno que, por tener la trascendencia legalmente requerida para invalidar en todo o en parte la actuación surtida y no haberse saneado, imponga darle aplicación al artículo 137 del Código General del Proceso, motivos estos por fuerza de los cuales hay lugar a decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje.

Adicionalmente, efectuado el control de legalidad de que trata el artículo 132 del Código General del Proceso, no encuentra el Tribunal irregularidad alguna que amerite su saneamiento a través de los mecanismos establecidos en la ley.

El Tribunal encuentra que los denominados presupuestos procesales, esto es, las condiciones de forma que son necesarias para que se pueda resolver el fondo del litigio, se encuentran plenamente reunidos en el presente proceso, a lo cual debe añadirse que durante las etapas procesales correspondientes ninguna de las partes propuso discusión al respecto.

Frente a cada uno de los presupuestos de procedimiento, a continuación, se efectúa el siguiente análisis:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

1.1. Capacidad de Parte

Son partes en este proceso, por un lado, la Propiedad Horizontal **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificada con NIT No. 900.075.604-5, entidad sin ánimo de lucro, registrada en base de datos de propiedad horizontal, No. 2648 del 15 de marzo de 2006, ante la Alcaldía Local de Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C., régimen de propiedad horizontal acogido mediante la Escritura Pública No. 763 del 6 de abril de 2004, corrida ante la Notaría 39 del Círculo Notarial de esta ciudad, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N-20375140, ubicada en la Calle 126 # 11 - 63 de esta ciudad; y, por el otro, la sociedad **ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** sociedad debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil No. 02978265, identificada con el NIT. 901.192.823-6, como consta en el Certificado de Existencia y Representación que se adjunta a esta demanda, que han comparecido al proceso por conducto de sus apoderados judiciales, debidamente constituidos, con lo cual se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso.

1.1. Demanda en forma

Por lo que se refiere a la demanda en forma, el Tribunal encuentra que la demanda reúne los requisitos legales.

1.2. Contestación de la demanda

La convocada presentó la contestación de la demanda sin proponer excepciones de mérito, ni objetar el juramento estimatorio de la demanda.

1.3. Competencia del Tribunal Arbitral

El Tribunal se instaló en debida forma, asumió competencia, decretó y practicó pruebas, garantizó el debido proceso a todas las partes e intervinientes procesales, en igualdad de condiciones y como dispuso en la primera audiencia de trámite (Acta No. 7), se declaró competente para juzgar en derecho las diferencias sometidas a su conocimiento, providencia contra la cual no se interpuso recurso alguno. Como concluyó el Tribunal Arbitral en la primera audiencia de trámite, se trata de controversias de tipo contractual derivadas del Contrato de Mantenimiento de Fachadas suscrito el 22 de mayo de 2019.

Se reitera que, dentro del presente trámite arbitral, no ha sido cuestionada la competencia del Tribunal para conocer de las controversias *sub lite*, y que las controversias sometidas a su conocimiento se relacionan con la celebración y terminación del contrato en mención; por consiguiente, se trata de controversias relativas a asuntos patrimoniales de libre disposición, comprendidos en el alcance del pacto arbitral.

En consecuencia, el Tribunal ratifica su competencia para conocer sobre las controversias surgidas entre las partes de que dan cuenta la demanda y su contestación.

2. DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ARBITRAL

La parte convocante formuló las siguientes pretensiones en la demanda arbitral:

- 3.1.1. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Primera (1ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS ejecutar las siguientes actividades en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II:*

Lavado y limpieza de vidrios, ventanas de todos los apartamentos y zonas comunes	M2	2.467,50
Sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo / piedra	mL	597,9
Limpieza y sellamiento Borde ventanas	mL	6.473,4
Lavado de vidrios puertas y pintura de balcones	mL	1.656,5
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo a la vista	M2	2.666,6
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo a la vista	mL	2.111,5
RESTAURACION pintura reja de cerramiento	M2	345,7
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo cerramiento (H= 0,50 m)	mL	993,0
Lavado, RESTAURACION y sellamiento piedra muñeca	M2	1.190,7
Lavado, RESTAURACION y sellamiento piedra muñeca	mL	2.120,3

- 3.1.2. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Primera (1ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II retirar los residuos de mortero, sin elementos abrasivos que afectaran el ladrillo y la piedra.*
- 3.1.3. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Primera (1ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II el lavado de la fachada con rinse de Sika para el ladrillo al igual que para la piedra muñeca.*
- 3.1.4. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Primera (1ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II suministrar e instalar, como protección para la marquetería y vidrios con un vinipel industrial o una vaselina especial, al igual que proteger los cerramientos.*
- 3.1.5. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Primera (1ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II el cambio de*

**TRIBUNAL ARBITRAL DE EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPAS I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL vs.
ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN
Expediente No. 122407**

piezas deterioradas y fisuradas y el reforzamiento de pegues de ladrillo donde se encontraran fisuras para así mitigar filtraciones.

- 3.1.6. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Tercera (3ª) del CONTRAO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II hacer la entrega de la obra descrita en la cláusula primera, en absoluta limpieza.*
- 3.1.7. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Cuarta (4ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II entregar a satisfacción Total de la obra.*
- 3.1.8. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Quinta (5ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II, tomar todas las medidas preventivas para cubrir vidrios, jardines y demás elementos de la Propiedad Horizontal.*
- 3.1.9. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Décima Primera (11ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, el precio de la obra se cancelaba en dos (2) pagos, uno inicial del cincuenta por ciento (50%), al inicio de la obra, y el siguiente cincuenta por ciento (50%) únicamente a la entrega a entera satisfacción y aprobación de la obra por la Interventoría.*
- 3.1.10. *Que se declare que, las obligaciones contenidas en el CONTRATO del 22 de mayo de 2019 a cargo de ANCLAJES NOVA SAS eran de resultado.*
- 3.1.11. *Que se declare que, ANCLAJES NOVA SAS incumplió el CONTRATO del 22 de mayo de 2019, en especial sus Cláusulas Primera (1ª), Tercera (3ª), Cuarta (4ª) y Quinta (5ª), por los conceptos que resulten probados en el Proceso.*
- 3.1.12. *Que se declare que, el incumplimiento del CONTRATO del 22 de mayo de 2019 por parte de ANCLAJES NOVA SAS generó perjuicios a la Propiedad Horizontal EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II que no estaba en obligación de soportar.*
- 3.1.13. *Que se declare que, es obligación de ANCLAJES NOVA SAS indemnizar los perjuicios generados a la Propiedad Horizontal EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II por el incumplimiento del CONTRATO del 22 de mayo de 2019.*
- 3.1.14. *Que se declare que, no ha acontecido la condición para efectuar el pago del segundo emolumento del precio de la obra, según lo señalado en la Cláusula Décima Primera (11ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, por cuanto la obra no se ha recibido a entera satisfacción y aprobación del Interventor.*
- 3.1.15. *Que como consecuencia de la anterior pretensión, se declare que, conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Primera (11ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, la CONVOCANTE no está en obligación de cancelar el cincuenta por ciento (50%) restante del valor de la obra.*

3.1.16. *Que como consecuencia del incumplimiento del CONTRATO del 22 de mayo de 2019 por parte de la CONVOCADA, se declare su resolución.*

3.2. PRETENSIONES CONDENATORIAS

3.1.1. *Que se CONDENE a la CONVOCADA a pagar a la CONVOCANTE la suma de DIEZ MILLONES CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$10.453.674), o lo que resulte probado en el proceso, por concepto de las obras inconclusas y faltantes del CONTRATO del 22 de mayo de 2019.*

3.1.2. *Que se CONDENE a la CONVOCADA a pagar a la CONVOCANTE la suma de CIENTO VEINTICINCO MILLONES SETESCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$125.725.854), o lo que resulte probado en el proceso, por concepto de los perjuicios sufridos por el incumplimiento del CONTRATO del 22 de mayo de 2019.*

3.2.2.Subsidiaria primera: Que se CONDENE a la CONVOCADA a pagar a la CONVOCANTE el equivalente actualizado del diez por ciento (10%) del valor total del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, por concepto de cláusula penal prevista en la cláusula décima segunda (12º), como indemnización de los perjuicios sufridos por el incumplimiento del CONTRATO por parte de la CONVOCADA.

3.2.2.Subsidiaria segunda: Que se CONDENE a la CONVOCADA a compensar a la CONVOCANTE con el saldo del cincuenta por ciento (50%) pendiente de pago del precio, como indemnización de los perjuicios sufridos por el incumplimiento del CONTRATO por parte de la CONVOCADA.

3.1.3. *Que se condene a la CONVOCADA a pagar a favor de la CONVOCANTE, los intereses causados de todas las sumas que se reclaman, a la tasa más alta legalmente permitida, desde la fecha de terminación del plazo de ejecución del CONTRATO y hasta el día que su pago total se verifique.*

3.2.3. Subsidiaria: Que condene a la CONVOCADA a pagar a favor de la CONVOCANTE, los intereses causados de todas las sumas que se reclaman, a la tasa más alta legalmente permitida, desde la notificación del auto admisorio de la demanda y hasta el día que su pago total se verifique

3.1.4. *Que se condene a la CONVOCADA, al reconocimiento y pago a la CONVOCANTE de las costas del juicio y- las agencias en derecho.*

Los hechos que sustentan las pretensiones transcritas son los especificados en el capítulo IV de la demanda integrada, y pueden resumirse de la siguiente manera:

Entre la convocante y la convocada se celebró contrato de mantenimiento de fachadsa el 22 de mayo de 2019, con una duración de sesenta (60) días desde el 4 de junio de 2019 hasta el 16 de agosto de 2019, fecha a partir de la cual se

iniciaría con la entrega de los trabajos a satisfacción del Interventor, contratado a tales efectos, además de realizar el seguimiento y control del avance de la obra contratada.

En virtud de dicho contrato de mantenimiento de fachadas, se estipuló un precio de \$113.564.396 IVA incluido, pagadero en dos instalamentos iguales, 50% al inicio de las actividades de mantenimiento, y el 50% restante, contra la entrega de las obras a satisfacción y aprobación del Interventor.

La ejecución de este contrato fue garantizada con los respectivos amparos de cumplimiento y de responsabilidad civil extracontractual, cuya vigencia estaba atada a la duración del contrato, en los porcentajes y condiciones como fue convenido entre las partes. Así mismo, las partes pactaron una cláusula penal equivalente al 10% del valor del contrato, en caso de incumplimiento.

Señala el apoderado de la convocante que desde el inicio de la ejecución del contrato, empezaron a presentarse graves incumplimientos a los términos bajo las cuales las obras habían sido contratadas, específicamente, en lo que hace a su alcance y calidad de los trabajos, razón que motivó la celebración de dos (2) modificaciones a través de las cuales hubo de ampliarse el plazo del contrato, con la consecuente ampliación de los servicios de interventoría.

Indica además que pese a que la convocada notificó a la convocante acerca del cumplimiento del 100% de las actividades contratadas que dieran cuenta de su derecho a recibir el 50% del saldo del precio pactado, el Interventor, en su informe final, no las recibió a satisfacción por considerar que al momento de su entrega, se encontraban aún pendientes actividades por ejecutar que a la fecha de la presentación de la demanda, que continúan sin ejecutarse por la convocada y por

ende, sin recibirse por la convocante con los perjuicios que tal circunstancia le ha ocasionado a su representada.

3. DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Según se indicó en el capítulo de antecedentes, la parte convocada dio oportuna contestación a demanda, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y pronunciándose de manera expresa sobre cada uno de los hechos de la demanda, indicando los que admitía, así como los que negó y/o no le constaban, manifestando de forma precisa las razones de su respuesta.

No propuso excepciones de mérito, ni tampoco objetó el juramento estimatorio de la demanda arbitral.

Anexó documentos al escrito de su contestación a la demanda para ser tenidos como prueba además de solicitar otras.

4. DE LA SINTESIS DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

4.1. Por la convocante.

El apoderado de la parte convocada parte por hacer un recuento de las actuaciones surtidas en el trámite arbitral, deteniéndose en la conducta de la defensa de la parte convocada que, en su criterio, la cataloga como precaria y que se evidencia en la actuación desplegada frente a la contestación de la demanda, oportunidad procesal en la que no se ocupó de presentar las excepciones de mérito ni objetar el juramento estimatorio de la demanda para defender la causa de su representada, así como respecto a su actuación de cara a la demanda de

reconvención y al llamamiento en garantía incoados que tuvieron que ser rechazados por el Tribunal Arbitral, habiendo mediado la oportunidad legal para subsanar los errores formales identificados para su admisión.

Continuó con el orden de su exposición, indicando cómo habrá de declararse probadas las pretensiones respecto a las cuales la convocada no manifestó oposición en su escrito de contestación, así como lo que, en su criterio, señaló como la *“Imposibilidad de valoración de pruebas documentales aportadas por la Convocada”*, refiriéndose a los distintos informes aportados por la convocada, al adolecer de los requisitos señalados en los artículos 243 y 244 del CGP.

Pasando a referirse al interrogatorio de parte despachado por el representante legal de la convocada, manifestando que el Tribunal Arbitral debía *“tener por confesa a la Parte Convocada con relación a que las obligaciones del Contrato asumidas por ella frente al ladrillo a la vista, la pintura de rejas cerramiento, ladrillo cerramiento y piedra muñeca incluían y consistían en el denominado concepto de arquitectura de RESTAURACIÓN.”*

Así mismo se refirió a la *“Inadmisibilidad del dictamen decretado por el Tribunal por cuanto versa sobre puntos de derecho”*, solicitando desestimar esta prueba en la valoración que de la misma debe realizar el Tribunal Arbitral.

Para luego referirse a cómo las pretensiones de la demanda arbitral, tanto declarativas como de condena, deben prosperar cuando lo que se reclama son los perjuicios derivados del incumplimiento de un contrato que, por su naturaleza, – señaló-, se trata de un *negocio de resultado*, habiéndose probado, a lo largo de todo el litigio, que tal resultado no se obtuvo en la calidad contrada por su

representada de lo que da muestra la declaración del interventor, **JESÚS NOVA** e incluso, del primer informe pericial aportado por la Arquitecta **BALLESTEROS**.

4.2. Por la convocada.

La aproximación que hace el apoderado de la convocada para presentar sus alegatos de conclusión, parte por señalar que la convocante “...solo ha utilizado la vía del arbitraje a manera de evitar el pago de lo debido, tratando de deflector sus responsabilidades hacía el CONVOCADO, buscando dejar en desventaja a la sociedad en la relación contractual”.

Hizo un repaso acerca del alcance de cada una de las actividades de obra contratadas para evidencia el cumplimiento de su mandante en el marco del contrato de mantenimiento de fachada del 22 de mayo de 2019, soportándose además en el criterio del mismo Interventor de la obra, quien señaló se habría alcanzado se alcanzó de manera integral un nivel de avance de más del 90%.

Finalizó su exposición, concluyendo de la siguiente manera:

“1. Las labores contratadas fueron ejecutadas acorde a lo ofertado, contratado y exigido por la interventoría.

“2. El diseño del edificio y su asentamiento o condiciones físicas si afectaron el resultado de de los trabajos ejecutados.

“3. ANCLAJES NOVA S.A.S presento evidencia concluyente en las que se denotan daños en la vidriera y marqueteria ya existían antes de iniciar actividades.

“4. Que en la ejecución de las labores realizadas se utilizaron los materiales que se indicaron en la oferta comercial y fueron avalados por la

interventoria pues nunca se realizó pronunciamiento algo sobre esto, hasta el periteje presentado por la Arq. Cely.

“5. La Arq. Cely manifesto en su peritaje que debido al tiempo transcurrido entre la ejecución no se puede dar un porcentaje de ejecución real, en cuanto a los ítems que incluyen lavado.

“Es comprensible que la Arq. Cely no pueda emitir concepto claro e inequívoco [sic] teniendo en cuenta que sustenta su informe únicamente [sic] en la visita que realizó, además [sic] por que le fueron suministrados toda la documentación [sic], material fotográfico [sic], y demás elementos probatorios allegados al proceso como en su momento y de manera imparcial si se realizó por la arq. Beatriz Ballesteros, quien acudió [sic] a las partes inmersas en el trámite arbitral, indago sobre las diferencias contractuales, se entrevisto [sic] con cada uno, y presento un peritaje concluyente, con argumentos investigativos y soporte tecnico [sic] desde la oferta hasta la ejecución del contrato incluyendo los informes de la interventoria [sic] y los porcentajes de ejecución, mismo que de manera grosera el convocante ahora pretende desconocer.

“6. Los costos derivados y enmarcados como daños a terceros en lo que refiere al interior de cada uno de los apartamentos en primer lugar no han sido aceptados por ANCLAJES NOVA S.A.S, tampoco obra material probatorio que pruebe sustancialmente [sic] que dichas afectaciones son responsabilidad [sic] directa de ANCLAJES NOVA S.A.S en Liquidación igualmente cabe resaltar que para el particular considera este apoderado se estaría[sic] incurriendo en indebida legitimación [sic] de la parte pasiva, teniendo en cuenta que quienes debían [sic] accionar y reclamar son los propietarios de los apartamentos no la copropiedad como unidad, aclarando

que está reclamación [sic] se debía realizar en su momento a la aseguradora y activar las pólizas [sic].”

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

De acuerdo con lo que ha quedado expuesto, la relación procesal existente en el presente caso se ha ajustado a los preceptos normativos pertinentes y a lo largo del desenvolvimiento de este trámite arbitral, no se vislumbra la estructuración de defecto alguno que de lugar a alguna causal que deje sin efecto todo lo actuado o que impida decidir de fondo. En este sentido, los presupuestos procesales sobre demanda en forma, competencia y capacidad de las partes se encuentran plenamente cumplidos, razón por la cual se analizará y resolverá el fondo del asunto.

1. LA CONTROVERSIA A RESOLVER

De las pretensiones planteadas en la demanda y la contestación de esta, el Tribunal deduce que la controversia plantea los siguientes problemas jurídicos sustanciales:

¿Fue incumplido por parte de **ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** el “Contrato de Contrato de mantenimiento de fachadas” celebrado entre las partes el veintidós (22) de mayo de dos mil diecinueve (2019), en especial sus cláusulas primera, tercera, cuarta y quinta, y en consecuencia, hay lugar al reconocimiento de daños y perjuicios, y a la condena por estos conceptos?.

¿Se ha configurado alguna de las causales legales o contractuales para que no haya acontecido la obligación por parte de **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** de efectuar el pago del

segundo emolumento del precio de la obra a **ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN?**

¿Se ha configurado alguna de las causales legales o contractuales que dé lugar a declarar la resolución del “*Contrato de mantenimiento de fachadas*” celebrado entre las partes?.

2. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y LA POSICIÓN DE LA CONVOCADA

2.1. Pretensiones 3.1.1., 3.1.2., 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8. y 3.1.9. declarativas.

Toda vez que las pretensiones **3.1.1., 3.1.2., 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8. y 3.1.9.** se encuentran orientadas a la declaración de la fecha de suscripción del contrato y el reconocimiento de las diferentes obligaciones del “*Contrato de mantimimiento de fachadas*” que corresponden a la prueba documental de la demanda “*4.Copia del CONTRATO del 22 de mayo de 2019*”³⁰, y la prueba documental de la contestación de la demanda “*2. Contrato de Obra de Lavado y Restauración de Fachadas suscrito entre ANCLAJES NOVA S.A.S EN LIQUIDACIÓN y EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II*”³¹, el Tribunal las agrupará en el presente numeral.

En las pretensiones **3.1.1., 3.1.2., 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8. y 3.1.9.** declarativas, la convocante solicitó:

30 Archivo PDF en carpeta 02 Pruebas 01.PRUEBAS DEMANDA INCIAL del expediente digital.

31 Archivo PDF en carpeta 02 Pruebas 02. PRUEBAS CONTESTACIÓN DEMANDA del expediente digital.

“3.1.1. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Primera (1a) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS ejecutar las siguientes actividades en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II:*

Lavado y limpieza de vidrios, ventanas de todos los apartamentos y zonas comunes	M2	2.467,50
Sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo / piedra	mL	597,9
Limpieza y sellamiento Borde ventanas	mL	6.473,4
Lavado de vidrios puertas y pintura de balcones	mL	1.656,5
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo a la vista	M2	2.666,6
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo a la vista	mL	2.111,5
RESTAURACION pintura reja de cerramiento	M2	345,7
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo cerramiento (H= 0,50 m)	mL	993,0
Lavado, RESTAURACION y sellamiento piedra muñeca	M2	1.190,7
Lavado, RESTAURACION y sellamiento piedra muñeca	mL	2.120,3

3.1.2. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Primera (1ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II retirar los residuos de mortero, sin elementos abrasivos que afectaran el ladrillo y la piedra.*

3.1.3. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Primera (1ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II el lavado de la fachada con rinse de Sika para el ladrillo al igual que para la piedra muñeca.*

- 3.1.4.** *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Primera (1ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II suministrar e instalar, como protección para la marquetería y vidrios con un vinipel industrial o una vaselina especial, al igual que proteger los cerramientos.*
- 3.1.5.** *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Primera (1ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II el cambio de piezas deterioradas y fisuradas y el reforzamiento de pegues de ladrillo donde se encontraran fisuras para así mitigar filtraciones.*
- 3.1.6.** *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Tercera (3ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II hacer la entrega de la obra descrita en la cláusula primera, en absoluta limpieza.*
- 3.1.7.** *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Cuarta (4ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II entregar a satisfacción Total de la obra.*
- 3.1.8.** *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Quinta (5ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, constituía obligación de ANCLAJES NOVA SAS en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio*

Torres de Palma Verde Etapa I y II, tomar todas las medidas preventivas para cubrir vidrios, jardines y demás elementos de la Propiedad Horizontal.

3.1.9. *Que se declare que, de conformidad con la Cláusula Décima Primera (11ª) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, el precio de la obra se cancelaba en dos (2) pagos, uno inicial del cincuenta por ciento (50%), al inicio de la obra, y el siguiente cincuenta por ciento (50%) únicamente a la entrega a entera satisfacción y aprobación de la obra por la Interventoría”.*

2.1.1. Posición de la convocante

Las pretensiones **3.1.1., 3.1.2., 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8. y 3.1.9.** fueron desarrolladas por la convocante en los hechos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto y octavo de la demanda.

En el hecho primero convocante estableció que el 22 de mayo de 2019, el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II celebró con la sociedad ANCLAJES NOVA SAS, el denominado contrato de mantenimiento de fachadas, señalando en el hecho segundo que el objeto del contrato era el siguiente:

**TRIBUNAL ARBITRAL DE EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPAS I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL vs.
ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN
Expediente No. 122407**

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: El CONTRATISTA se compromete para con el contratante a efectuar de acuerdo a las siguientes cantidades de obra:

Lavado y limpieza de vidrios, ventanas de todos los apartamentos y zonas comunes	M2	2.467,50
Sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo / piedra	mL	597,9
Limpieza y sellamiento Borde ventanas	mL	6.473,4
Lavado de vidrios puertas y pintura de balcones	mL	1.656,5
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo a la vista	M2	2.666,6
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo a la vista	mL	2.111,5
RESTAURACION pintura reja de cerramiento	M2	345,7
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo cerramiento (H= 0,50 m)	mL	993,0
Lavado, RESTAURACION y sellamiento piedra muñeca	M2	1.190,7
Lavado, RESTAURACION y sellamiento piedra muñeca	mL	2.120,3

Se retiraran (sic) residuos de mortero, sin elementos abrasivos que afecten el ladrillo y la piedra, posteriormente procederán al lavado de la fachada con rinse de Sika para el ladrillo al igual que para la piedra muñeca. Igualmente suministrarán e instalarán como protección para la marquetería y vidrios con un vinipel industrial o una vaselina especial y se protegerán los cerramientos. Se realiza una inspección y simultáneamente se ejecutará el cambio de piezas deterioradas y fisuradas y también se reforzarán pegues de ladrillo donde se encuentren fisuras, con aditivos como Sika Látex para una mejor adherencia al momento del lavado y así mitigar filtraciones. El sellamiento entre ventana de aluminio y ladrillo o piedra muñeca se realizará con Sika A1 industrial.

En los hechos tercero, cuarto y quinto, manifestó respectivamente: (i) que conforme a la cláusula tercera del Contrato la convocada debía efectuar la entrega de la obra en absoluta limpieza; (ii) que en atención a la cláusula cuarta del Contrato la convocada se obligó a entregar a satisfacción total de la obra; y (iii) que según lo convenido en la cláusula quinta del Contrato la convocada se obligó a tomar todas las medidas preventivas para cubrir vidros, jardines y demás elementos de la Propiedad Horizontal.

En el hecho octavo señaló que “según la Cláusula Décima Primera el precio del CONTRATO correspondía a la suma de \$113.564.396 incluido IVA, que sería pagado al contratista 50% al inicio de la obra y 50% a la entrega a satisfacción y aprobación de la Interventoría”.

En su alegato de conclusión la convocante afirmó en relación con estas pretensiones: (i) Que resulta importante precisar que la pretensión primera deberá declararse probada por falta de oposición de la convocada; (ii) que la pretensión

3.1.6. fue aceptada por la convocada, al indicar que estaba “*de acuerdo*” y por ende, el Tribunal debe considerar que la convocada debía entregar la obra en absoluta limpieza, bajo la categoría indicada, es decir, libre de cualquier impureza o desperfecto; (iii) que no hay oposición de la convocada a la pretensión 3.1.7., por lo que se deberá declarar que una de las obligaciones fundamentales del Contrato, era la entrega a satisfacción total de la obra por el Contratista.

2.1.2. Posición de la convocada

En su contestación de la demanda la convocada señaló respecto a las pretensiones **3.1.1.**, **3.1.2.**, **3.1.3.**, **3.1.4.**, y **3.1.5.** “*Sin oposición*”; en relación con la pretensión **3.1.6.** manifestó “*De acuerdo, esta obligación emana de la Cláusula tercera (3 a) del Contrato de Obra que se cumplió a cabalidad, ya que al momento de entregar la obra se dieron tales condiciones como se evidencia en el informe final de entrega (fotografías anexas)*”; y acerca de las pretensiones **3.1.7.**, **3.1.8.** y **3.1.9.** mencionó estar de acuerdo y que así lo estipulaba cada cláusula de que trataba cada una de estas pretensiones.

La convocada no se manifestó de forma expresa en sus alegatos de conclusión respecto de las pretensiones **3.1.1.**, **3.1.2.**, **3.1.3.**, **3.1.4.**, **3.1.5.**, **3.1.6.**, **3.1.7.**, **3.1.8.** y **3.1.9.**.

Tal como se indicó previamente, la convocada no formuló excepciones de mérito.

2.1.3. Consideraciones del Tribunal

Según lo pactado entre las partes, en la cláusula primera del “*Contrato de Mantenimiento de fachadas*” se estableció:

“CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.- EL CONTRATISTA se compromete para El Contratante a efectuar de acuerdo a las siguientes cantidades de obra:

<i>Lavado y limpieza de vidrios ventanas de todos los aptos y zonas comunes</i>	<i>m2</i>	<i>2.467,5</i>
<i>Sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo /piedra</i>	<i>ml</i>	<i>597,9</i>
<i>Limpieza y sellamiento Borde ventanas</i>	<i>ml</i>	<i>6.473,4</i>
<i>Lavado de vidrios puertas y pintura de balcones</i>	<i>m2</i>	<i>1.656,5</i>
<i>Lavado, restauración e hidrofugado ladrillo a la vista</i>	<i>m2</i>	<i>2.666,6</i>
<i>Lavado, restauración e hidrofugado ladrillo a la vista</i>	<i>ml</i>	<i>2.111,5</i>
<i>Restauración pintura Reja Cerramiento</i>	<i>m2</i>	<i>345,7</i>
<i>Lavado, restauración e hidrofugado ladrillo cerramiento (H= 0,50 m)</i>	<i>ml</i>	<i>993,0</i>
<i>Lavado, restauración y sellamiento Piedra Muñeca</i>	<i>m2</i>	<i>1.190,7</i>
<i>Lavado, restauración y sellamiento piedra muñeca</i>	<i>ml</i>	<i>2.120,3</i>

Se retirarán residuos de mortero, sin elementos abrasivos que afecten el ladrillo y la piedra, posteriormente procederán al lavado de la fachada con rinse de Sika para el ladrillo al igual que para la piedra muñeca. Igualmente suministrarán e instalarán como proteccion para la marquetería y vidrios con un vinipel industrial o una vaselina especial y se protegerán los cerramientos. Se realiza una inspección y simultáneamente se ejecutará el cambio de piezas deterioradas y fisuradas y también se reforzarán pegues de ladrillo donde se encuentren fisuras, con aditivos como Sika látex para una mejor adherencia al momento del lavado y así mitigar filtraciones. El sellamiento entre ventana de aluminio y ladrillo o piedra muñeca se realizará con Sika A1 industrial”.

En la cláusula tercera se señaló :

“CLÁUSULA TERCERA: SUMINISTRO DE MATERIALES Y EQUIPOS.- EL CONTRATISTA se compromete a suministrar las herramientas y accesorios necesarios para el cumplimiento de las labores contratadas, transporte y a la entrega de obra en absoluta limpieza”.

En la cláusula cuarta se dispuso:

“CLÁUSULA CUARTA: GARANTÍA.- EL CONTRATISTA se compromete a entregar a satisfacción Total de la obra. Acompañamiento técnico de Anclajes Nova S.A.S. Permiso alturas. Garantía y certificación de los productos utilizados para dicha labor rineses, selladores (Sika), pinturas. Garantiza el cumplimiento del presente contrato y una garantía de cinco (5) años, adicionalmente los productos de Sika esta empresa garantiza 10 años a partir de la fecha de la aplicación de los mismos. CONTRATANTE”.

En la cláusula quinta se establecieron obligaciones adicionales del Contratista:

“CLÁUSULA QUINTA:

- Presentación de la certificación de los Equipos de protección contra caídas que se vayan a emplear durante la ejecución de las obras (Arneses, Eslingas, Frenos, Soportes, Cuerdas, etc.).*
- Presentar los nombres, números de cédula y soporte de afiliaciones a: ARL, EPS, AFP; de todos y cada uno de los trabajadores.*
- Presentar con anticipacion el cronograma de actividades; discriminando en él: Nombre de la actividad tiempo de inicio, tiempo de desarrollo y tiempo final previsto.*

- *Presentar el plan de trabajo, planeación, planificación del mismo, así como el plan de riesgos y manejo de emergencias (Plan de rescate), en los casos en que fuese necesario.*
- *Presentar un reglamento interno de trabajo el cual se puede complementar con un reglamento de higiene y seguridad.*
- *Disponer de un coordinador de alturas, ya que el trabajo de lavado de fachadas implica vigilancia permanente en el desarrollo de dicha actividad.*
- *Advertir a todo el personal que vaya a laborar que está prohibido en horas laborales y en los frentes de trabajo; Fumar, escuchar música, o cualquier otro factor de distracción. Igualmente se advierte que cualquier operario que sea sorprendido en estado de alicoramiento, o con efectos post alcohólicos o efectos secundarios de drogas alucinógenas (Guayabo), será retirado inmediatamente de la obra, sin perjuicio del desarrollo de la misma.*
- *Observar todas las disposiciones consignadas en la Resolución 1409 de 2012, y demás Leyes y/o decretos que la complementen.*
- *Durante el desarrollo de la ejecución, presentación, fijación y prueba de los anclajes, el personal operativo deberá estar sujeto a una línea de vida debidamente anclada, para prevenir cualquier riesgo de deslizamiento del (os) operario (s), hacia el vacío.*
- *Anexar la certificación de calibración de los equipos que vayan a ser empleados en las mediciones de estabilidad de los anclajes, Bajo normas nacionales (ONAC) o internacionales.*

Se compromete a entregar la lista del personal que va a laborar, con sus respectivos soportes de certificado de alturas y afiliaciones del sistema de salud de Ley y a demostrar el cumplimiento del Sistema de Gestión y Seguridad en el trabajo. Adicionalmente se deja establecido que los

empleados deberán ingresar por la rampa de etapa I, presentándose al vigilante de la garita de etapa I, deberán utilizar únicamente los sanitarios de las salas de conductores tanto de etapa I como de etapa II, comprometiéndose a dejar en perfecto orden y aseo los mismos. Cuando transiten por los ascensores de servicio deberán utilizar zapatones para que no los dejen como mugre, tanto las escaleras como los ascensores deberán ser cuidadosos de no dejarlos sucios. Igualmente deberán tomar las medidas preventivas para cubrir vidrios, jardines etc”.

En la cláusula décima primera se estipuló respecto a la forma de pago:

“CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: Los CONTRATANTES pagarán en contraprestación la suma de ciento trece millones quinientos sesenta y cuatro mil trescientos noventa y seis pesos (\$113.563.396) moneda corriente, incluido IVA, este valor incluye: - mano de obra calificada.- Equipos idóneos en la labor contratada. – Todos los materiales en calidad y cantidad ofertados.- Pólizas de ley.- Transporte, este valor será cancelado 50% inicio de obra y 50% a la entrega a satisfacción y aprobación de la interventoría”.

Visto lo anterior, es menester considerar que nos encontramos frente a un negocio jurídico en virtud del cual, en desarrollo de la autonomía de la voluntad, las partes del presente trámite arbitral decidieron libre y autónomamente obligarse, al tenor de lo establecido en el artículo 1602 Código Civil, que señala:

“ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los*

contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

Principio este que ha sido ampliamente desarrollado que implica que “*el contrato, como expresión nítida que es de la autonomía de la voluntad, se rige por el principio “lex contractus, pacta sunt servanda”, consagrado positivamente en el artículo 1602 del Código Civil, por cuya inteligencia los contratos válidamente celebrados son ley para las partes y sólo pueden ser invalidados por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales*”³².

Principio desarrollado por la jurisprudencia, así por ejemplo, en Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del agosto catorce (14) de dos mil (2000)³³, dicha Corporación dijo lo siguiente:

“Al participar en el tráfico de bienes y servicios, suelen las personas autorregular sus intereses, en desarrollo de la autonomía privada, mediante la celebración específica de negocios jurídicos que, de ordinario, son el fiel reflejo de la inequívoca intención -o querer- que tienen aquellas de vincularse en una determinada operación jurídico-negocial, disciplinada o no expresamente por la ley. El respectivo acuerdo, entonces, recoge o traduce -las más de las veces- el genuino propósito de los contratantes, quienes lo ciñen a las formalidades que convencional o legalmente se imponen, lo que explica que sus cláusulas, que el entramado contractual propiamente dicho, impere entre ellas(...)”.

32 CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, Consejera ponente: RUTH STELLA CORREA PALACIO, Bogotá, D.C., veintidós (22) de julio de dos mil nueve (2009), Radicación número: 23001-23-31-000-1997-08763-01(17552)

33 Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de 14 de agosto de 2000. MP CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO. Expediente No. 5577.

En el interrogatorio de parte del señor **HÉCTOR OMAR ROMERO RUEDA** del 30 de octubre de 2020, manifestó:

DR. GUTIÉRREZ: Claro que sí, cuarta pregunta, ¿diga cómo es cierto sí o no, que según lo convenido en el contrato que usted suscribió y revisó constituía obligación de Anclajes Nova S.A.S. efectuar restauración de pintura de rejas cerramiento?

SR. ROMERO: Sí, afirmativo.

*DR. GUTIÉRREZ: **Pregunta No. 5.** ¿Diga cómo es cierto sí o no, que según lo convenido en el contrato que usted suscribió constituía obligación de Anclaje Nova S.A.S. efectuar el lavado, restauración e hidrofugado del ladrillo cerramiento?*

SR. ROMERO: Afirmativo.

*DR. GUTIÉRREZ: **Pregunta No. 6.** ¿Diga cómo es cierto sí o no que según lo convenido en el contrato que usted suscribió constituía obligación de Anclajes Nova S.A.S. efectuar el lavado, restauración y sellamiento de piedra muñeca?*

SR. ROMERO: Afirmativo.

Así las cosas, toda vez que las partes voluntariamente determinaron la condiciones, el alcance y las obligaciones del “*Contrato de mantenimiento de fachadas*” que corresponden a la prueba documental de la demanda “4. *Copia del CONTRATO del 22 de mayo de 2019*”³⁴, y la prueba documental de la

³⁴ Archivo PDF en carpeta 02 Pruebas 01.PRUEBAS DEMANDA INCIAL del expediente digital.

contestación de la demanda “2. Contrato de Obra de Lavado y Restauración de Fachadas suscrito entre ANCLAJES NOVA S.A.S EN LIQUIDACIÓN y EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II”³⁵ que obran en el expediente, en virtud de lo establecido en el artículo 1602 del Código Civil, y dado que la convocada manifestó no oponerse frente a las pretensiones **3.1.1., 3.1.2., 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6., 3.1.7., 3.1.8. y 3.1.9.** declarativas, se encuentra probado en el proceso:

1. Que el contrato de mantenimiento de fachadas, fue suscrito el 22 de mayo de 2019, entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II** y **ANCLAJES NOVA SAS.**
2. Que en virtud de la cláusula primera del Contrato (i) Constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS** ejecutar las siguientes actividades en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II: lavado de vidrios ventanas de todos los aptos y zonas comunes, m2, 2.467,5; sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo/piedra, ml, 597,9; limpieza y sellamiento borde ventanas, ml, 6.473,4; lavado de vidrios puertas y pintura balcones, m2, 1.665,5; lavado, restauración e hidrofugado ladrillo a la vista, m2, 2.666,6; lavado, restauración e hidrofugado ladrillo a la vista, ml, 2.111,5; restauración pintura reja cerramiento, m2, 345,7; lavado, restauración e hidrofugado ladrillo cerramiento (H=0.50M), ml, 993,0; lavado, restauración y sellamiento Piedra Muñeca, m2, 1.190, 7; lavado, restauración y sellamiento Piedra Muñeca, ml, 2.120,3.; (ii) retirar los residuos de mortero, sin elementos abrasivos que afectaran el ladrillo y la piedra; (iii) el lavado de la fachada con rinse de Sika para el ladrillo al igual que para la piedra muñeca; (iv) suministrar e instalar, como protección para la marquetería y vidrios con un vinipel industrial o una vaselina especial, al igual que proteger

35 Archivo PDF en carpeta 02 Pruebas 02. PRUEBAS CONTESTACION DEMANDA del expediente digital.

los cerramientos; y (v) el cambio de piezas deterioradas y fisuradas y el reforzamiento de pegues de ladrillo donde se encontraran fisuras para así mitigar filtraciones.

3. Que según lo señalado en la cláusula tercera del Contrato, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS** en la ejecución de las actividades a desarrollar en el **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II**, hacer la entrega de la obra descrita en la cláusula primera, en absoluta limpieza;
4. Que de conformidad con la cláusula cuarta del Contrato, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS** en la ejecución de las actividades a desarrollar en el Edificio Torres de Palma Verde Etapa I y II, entregar a satisfacción total de la obra.
5. Que de conformidad con la cláusula quinta del Contrato, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS** en la ejecución de las actividades a desarrollar en el **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II**, tomar todas las medidas preventivas para cubrir vidrios, jardines y demás elementos de la Propiedad Horizontal.
6. Que de conformidad con la cláusula décima primera del Contrato, el precio de la obra se cancelaba en dos (2) pagos, uno inicial del cincuenta por ciento (50%), al inicio de la obra, y el siguiente cincuenta por ciento (50%) únicamente a la entrega a entera satisfacción y aprobación de la obra por la Interventoría.

Por lo anterior, el Tribunal declarará probadas las pretensiones **3.1.1., 3.1.2., 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.6., 3.1.7., 3.1.8. y 3.1.9.** declarativas de la demanda y así se manifestará en la parte resolutive de la presente providencia.

2.2. Pretensión 3.1.10. declarativa

En la pretensión 3.1.10. declarativa, la convocante solicitó:

“ 3.1.10. Que se declare que, las obligaciones contenidas en el CONTRATO del 22 de mayo de 2019 a cargo de ANCLAJES NOVA SAS eran de resultado”.

2.2.1. Posición de la convocante

En el hecho sexto de la demanda la convocante indicó *“ En vista de lo acordado expresamente en las Cláusulas Primera, Segunda, Tercera, Cuarta y Quinta del CONTRATO, las obligaciones de ANCLAJES NOVA eran de resultado”*. Y en los alegatos de conclusión señaló: *“En la contestación a la demanda la Convocada expresó lo siguiente frente a la pretensión, recordando que no formuló excepciones de mérito:*

“3.1.10. Si bien se busca entregar a satisfacción las diferencias y cambios realizados al criterio del convocante y su interventoría, la convocante solo basó dicho criterio en un fundamento subjetivo sin sustento técnico desconociendo el resultado del actuar mi cliente.”.

Como se evidencia, la demandada no emitió un pronunciamiento expreso y concreto sobre esta pretensión de la demanda, pues no señaló si la aceptaba, se oponía o hacía alguna confrontación real, lo que permite entender, a la luz del numeral 2º del artículo 96 del CGP, que dicho pedimento se presumirá por cierto por el Tribunal”.

Y también manifestó “Se pone de presente que, como ha quedado demostrado, al declararse probada la pretensión declarativa No. 3.1.10., las obligaciones contenidas en el CONTRATO del 22 de mayo de 2019 a cargo de ANCLAJES NOVA SAS eran de resultado. Lo anterior denota que, las obligaciones no se medían en un porcentaje de ejecución, o un valor unitario de labor. Téngase en cuenta que, si bien en la oferta presentada por la Convocada se señalaban valores por M2 y por ML, en ninguno de estos conceptos se discriminó por insumo, es decir, ladrillo, cemento, ácido, pulidora o mano de obra, sino que todo se encerró en conceptos generales de lavado, restauración y limpieza. (...)”

Efectuada la comparación entre el clausulado del Contrato del 22 de mayo de 2019, con las condiciones de un contrato llave en mano, al igual que con la prosperidad de la pretensión 3.1.10., que como se dijo en líneas anteriores, presupone que, las obligaciones contenidas en el Contrato a cargo de ANCLAJES NOVA SAS eran de resultado, se puede entender que el negocio en revisión del Tribunal es de esta naturaleza, los efectos como las actividades, las responsabilidades y los riesgos propios del diseño, realización y resultado de la obra, deben estudiarse de manera detenida, bajo el condición de la responsabilidad del contratista, quien en su calidad de experto, y habiendo adquirido los riesgos propios de este tipo de contratos, tiene un mayor grado de responsabilidad en el desenvolvimiento de las actividades de este convenio, con miras a lo que ha de conocerse como la **entera y total entrega satisfacción del contratante**”.

2.2.2. Posición de la convocada

En su contestación de la demanda la convocada manifestó respecto de la pretensión **3.1.10.** “Si bien se busca entregar a satisfacción las diferencias y cambios realizados al criterio del convocante y su interventoría, la convocante solo

basó dicho criterio en un fundamento subjetivo sin sustento técnico desconociendo el resultado del actuar mi cliente”; y en relación con el hecho sexto, señaló “Me opongo, teniendo en cuenta lo estipulado en el Contrato de Obra y las cláusulas mencionadas, es de advertir que ANCLAJES NOVA S.A.S EN LIQUIDACIÓN cumplió a cabalidad con los compromisos adquiridos bajo en contrato de obra que suscribió”.

La convocada no se manifestó de forma expresa en sus alegatos de conclusión respecto de la pretensión 3.1.10..

Tal como se indicó previamente, la convocada no formuló excepciones de mérito.

2.2.3. Consideraciones

A efectos de establecer si las obligaciones contenidas en El Contrato son de resultado, el Tribunal deberá analizar previo a ello, su naturaleza jurídica y por ende, las normas que le son aplicables.

Por obra se debe entender *“la obtención de un resultado material o inmaterial producto de una actividad desplegada por el locador, quien normalmente asume el riesgo técnico y económico de la ejecución. La obligación del empresario o locador consistirá, pues en principio, en alcanzar este resultado material o inmaterial. El capítulo VIII del Título XXVI del Código Civil contiene la disciplina legal del contrato de obra, que se integra con el régimen del contrato de arrendamiento, al señalar en el artículo 2053 in fine, lo que sigue: “el arrendamiento de obra se*

sujeta a las reglas generales del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las especies que siguen”³⁶.

El contrato objeto del presente trámite se denominó “*contrato de mantenimiento de fachada*”, cuyo el objeto consistió en realizar las actividades pactadas en las cláusulas primera, tercera, cuarta y quinta del mismo, sobre el inmueble **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II**.

Según lo previsto en la cláusula segunda del contrato, las partes acordaron que el contratista de manera independiente ejecutaría el trabajo a que se comprometió, bajo su absoluta autonomía técnica y directiva, asumiendo por su cuenta los riesgos propios a tal actividad.

“CLÁUSULA SEGUNDA: NATURALEZA JURÍDICA.- EL CONTRATISTA obra en su carácter de contratista independiente que ejecutará el trabajo a que se compromete en su absoluta autonomía técnica y directiva y asume por su cuenta los riesgos propios a tal actividad, razón por la cual ni los representantes legales del CONTRATISTA, ni tampoco ninguno de sus trabajadores podrá considerarse en ningún caso vinculado laboralmente con los CONTRATANTES, de conformidad con el Código Sustantivo del Trabajo. De igual forma se compromete hacer llegar al CONTRATANTE y al INTERVENTOR todos los soportes de los pagos de parafiscales, eps, arl, certificados de alturas del personal que laborará en el edificio”.

El contrato de obra “*Se trata, según lo indicado en la doctrina, de un negocio jurídico en virtud del cual una persona se obliga con otra a realizar una obra*

36 Laudo arbitral de SOLCICOL S.A.S., contra TRIVENTI INGENIERIA S.A.S. de catorce (14) de marzo de dos mil diecisiete (2017). Cámara de Comercio de Bogotá.

material determinada, bajo una remuneración y sin mediar subordinación ni representación. Negocio jurídico que recaiga sobre la ejecución de obras materiales, en cuanto que implica existencia y conformación de un acto jurídico vinculante por efecto del cual el artífice se obligue a la realización de una obra material y surge allí la diferencia respecto del mandato que consiste en la ejecución de varios negocios jurídicos. (...) El artífice de la obra, es decir, aquel que la ejecuta con habilidad y destreza, según el Diccionario de la Real Academia, no se encuentra sometido a una relación de dependencia respecto de quien la encarga, esto es, el comitente, sino que puede emplear a su arbitrio las herramientas y utilizar los tiempos que estime convenientes para atender la confección de la obra encargada, objeto del contrato, con observancia de lo previsto en él. Ello constituye naturalmente no sólo elemento diferenciador frente al contrato laboral sino, además, una de las causas de la celebración del contrato de obra, convocar a un experto para que adelante la confección de una obra material, con habilidad y destreza. Se agrega la carencia de representatividad en el sentido que el artífice responde por los daños que cause en el desarrollo de la confección de la obra material que le encarga u ordena el comitente, con referencia a las condiciones del respectivo contrato de obra. (...) Los descritos aspectos generales del contrato de obra tienen complemento con las características del contrato de obra como su consensualidad, carácter sinalgmático, onerosidad, conmutatividad, y la ejecución, usualmente de tracto sucesivo. (...)

El carácter sinalagmático que impone obligaciones recíprocas entre las partes apareja, en el contrato de obra, que el artífice lo ejecute o cumpla con arreglo a lo previsto en el correspondiente contrato y en ausencia de estipulaciones con sujeción a un criterio de utilidad, de buen sentido, de razonable provecho. Y ante todo que entregue la obra dentro del término pactado. El comitente, quien pone a

cargo del artífice la confección de la obra, asume el pago de un precio, suministra una información, colabora en su realización y tiene la expectativa de recibir la obra dentro de los términos estipulados”³⁷.

Así las cosas, entiende este Tribunal que al contrato suscrito por las partes objeto del presente trámite, según las cláusulas del mismo, ha de aplicársele en general las normas artículos 1602, 1603, 1608 y siguientes del Código Civil, el artículo 822 del Código de Comercio y demás concordantes, y en lo particular, las normas relativas al contrato de obra, señaladas en el artículo 2053 del Código Civil y siguientes.

Realizado este análisis, se encuentra que asumiendo el artífice el riesgo técnico y económico de la obra, *“la carga de previsibilidad exigida al contratista es mayor a la esperada en otras modalidades de contrato. (...) Es así como, en la contratación privada el artífice profesional tiene una carga de previsibilidad mayor a la que se le exige a cualquier otro contratista en el mundo de los negocios, en razón a que debe conocer o prever por virtud de su arte u oficio, los defectos de la materia en donde realizará la obra que le fue encargada, so pena de perder el derecho a reclamar el precio convenido o asumir responsabilidad por un defecto que por su condición de profesional en la construcción debe saber. Ello desde luego, no inhibe la responsabilidad civil derivada del incumplimiento de obligaciones, cuando ello se configure en el desarrollo de la ejecución de la relación comercial, y, desde luego, tampoco implica que la exigencia de previsibilidad en razón de la profesionalidad tenga un carácter absoluto, sino que debe mirarse rigurosamente*

37 Laudo arbitral del quince (15) de diciembre de dos mil quince (2015) . Tribunal Arbitral de la Unión Temporal Aeropuerto El Dorado integrada por Saglas Obras y Servicios S.A. y Constructora LHS S.A.S contra COMPAÑÍA DE DESARROLLO AEROPUERTO EL DORADO S.A.

en el contexto de cada contratación y a tono con las demás particularidades del negocio celebrado”³⁸.

Es por esto que respecto del artífice de la obra, se configura la obligación de resultado, en donde la asunción de los riesgos para obtener la remuneración de la obra, implica la obligación de entregar la obra al contratante conforme a las condiciones pactadas, *“Así las cosas, es importante poner de presente que con independencia de la forma de determinación del precio, la obligación del artífice de la obra configura una típica obligación de resultado, en donde la asunción de riesgos para obtener la remuneración de la obra llega hasta el momento de la entrega a entera satisfacción de la misma al contratante, razón por la que, en principio, no sería resarcible el tiempo adicional que le hubiese tomado para llegar a dicho momento, por cuanto en estricto sentido al contratista se le paga más por la creación que por su labor creadora, de modo que en este tipo de contrato la carga de conocimiento y verificación de las condiciones negociales es mucho mayor para el artífice o contratista, teniendo en la cuenta que, además de los especiales conocimientos y calidades personales por las cuales se le ha contratado, éste se comprometió a realizar una obligación de resultado, cual es entregar la obra encargada por el contratante, por la que al artífice se le paga por la obra que realice, y no tanto por su mayor esfuerzo”³⁹.*

En virtud de lo anterior encuentra el Tribunal, que las obligaciones contenidas en el Contrato del 22 de mayo de 2019 a cargo de **ANCLAJES NOVA SAS** eran de resultado y por lo tanto, declarará probada probada la pretensión **3.1.10.** declarativa

38 Laudo arbitral de SOLCICOL S.A.S., contra TRIVENTI INGENIERIA S.A.S. de catorce (14) de marzo de dos mil diecisiete (2017). Cámara de Comercio de Bogotá.

39 Íbidem

de la demanda y así se manifestará en la parte resolutive de la presente providencia.

2.3. Pretensión 3.1.11. declarativa

En la pretensión 3.1.11. declarativa, la convocante solicitó:

“3.1.11. Que se declare que, ANCLAJES NOVA SAS incumplió el CONTRATO del 22 de mayo de 2019, en especial sus Cláusulas Primera (1a), Tercera (3a), Cuarta(4a) y Quinta (5a), por los conceptos que resulten probados en el proceso ”

2.3.1. Posición de la convocante

La convocante se refirió principalmente en los hechos veinte a treinta y cinco de la demanda, acerca de la pretensión **3.1.11**, tal como se señala a continuación:

En el hecho veinte *“Iniciadas las labores, se empezaron a presentar serios incumplimientos en la ejecución de la obra por la CONVOCADA, al igual que reclamos y solicitudes de reparación y corrección por parte de los propietarios de los inmuebles de la Coopropiedad, en atención a actuaciones inadecuadas por el Contratista”*.

En el hecho veintiuno *“El 24 de junio de 2019 el Interventor de la obra informó frente al contrato de mantenimiento de fachadas de NOVA ANCLAJES, el reporte de novedades en cuanto a vidrios rotos, fisuras encontradas, abolladuras en las estructuras de aluminio y el requerimiento de adelantar a la mayor brevedad el mantenimiento de los barandales de los balcones”*.

En el hecho veintidós *“En el mismo informe enlistado en el hecho anterior, el Interventor precisó que, en cuanto a la presentación de novedades, no se había cumplido estrictamente por el Contratista, al encontrarse vacíos en la información oportuna de las novedades, interrumpiendo el modus operandi entre la administración y los propietarios. Así mismo, señaló que, frente al Cronograma de Obra y Plan de Trabajo, había sido deficiente la realización de estas actividades; toda vez que se había presentado improvisación y falta de coordinación entre los operarios del contratista”.*

En el hecho veintitrés *“El 10 de julio de 2019, el Interventor del CONTRATO presentó nuevo informe en el que indicó que la CONVOCADA había presentado inconvenientes en el cumplimiento por el cual los tiempos de ejecución presentados inicialmente por el contratista se veían seriamente comprometidos a la fecha. Preciso sobre la falta de coordinación de sus operarios y administrativos, al punto que el ingeniero residente presentó renuncia el 8 de julio de 2019 y desde esa fecha abandonó labores”.*

En el hecho venticuatro *“En el informe referido en el hecho anterior, se indicó que, en visita con la Administración y el ingeniero residente del contratista a los apartamentos de la Propiedad Horizontal, se pudo verificar la presencia de deterioros en algunos de ellos, por causa de que el agua de lavado pudo ingresar a los apartamentos”.*

En el hecho veinticinco *“El Interventor del CONTRATO el 18 de agosto de 2019, presentó la siguiente nota frente al desarrollo de las actividades efectuadas por el Contratista: “De continuar con los faltantes y el mal acabado de superficies; y de no tomar los correctivos necesarios por parte de NOVA ANCLAJES, La Interventoría no recibirá ni avalará los trabajos presentados como a la fecha se evidencian”.*

En el hecho veintiséis *“En nuevo informe del 26 de agosto de 2019, el Interventor precisó los graves incumplimientos presentados por la CONVOCADA en la ejecución del CONTRATO, refiriendo puntualmente las constantes quejas y reclamos expresadas por parte de muchos propietarios respecto a los resultados funestos que se están obteniendo después de 80 días de trabajo. Además insiste que, “[i]ndependientemente de lo manchado o no que estén las superficies de piedra y/o ladrillo; el contrato celebrado con NOVA ANCLAJES es de mantenimiento y restauración de fachadas, por lo tanto, no se entiende el resultado que hasta el momento reflejan los trabajos”.*

En el hecho veintisiete *“Luego de suscrito el otrosí No. 2 al CONTRATO para ampliar el plazo de entrega de las obras hasta el 31 de octubre de 2019, el 1o de octubre, el Interventor presentó nuevo informe reiterando las múltiples inconsistencias presentadas en desarrollo de la Obra, resaltando que a dicha fecha, y luego de 2 prórrogas, aún faltaban muchos remates en paños de ladrillo y placas de piedra”.*

En el hecho veintiocho *“En octubre de 2019, la CONVOCADA informó a la administración de la Propiedad Horizontal la gestión de cambio de los vidrios de algunos apartamentos, así como el inicio el proceso de arreglo del piso de las terrazas del apartamento 1204 torre I, según el acuerdo hecho con la propietaria del inmueble, lo que evidencia la presencia de los daños causados, como la asunción de responsabilidad y autoría por parte de la Contratista”.*

En el hecho veintinueve *“El 15 de octubre de 2019, la CONVOCADA remitió correo electrónico a la representante legal de la Propiedad Horizontal, informando que en su criterio “la obra se encuentra ejecutada en un 100% según lo contratado, las ultimas (sic) dos semanas nos dedicamos a terminar los*

pendientes de interventoría y hasta el día de hoy no se pasaron mas (sic) informes por parte de ellos, ni pendientes de obra, el ultimo (sic) requerimiento lo hicieron el día (sic) 21 de septiembre, por tal razón damos por terminada la obra”. A dicho mensaje de datos se acompañó un archivo sin firma y datado hacía futuro para el 24 de octubre”.

En el hecho treinta *“El 31 de octubre de 2019, el Interventor del CONTRATO hizo entrega del Informe resultados finales de los trabajos de mantenimiento de fachadas, ejecutado por la firma contratista; señalando, de acuerdo con los resultados plasmados en el registro fotográfico, y teniendo como base los detalles sin corregir consignados en informes anteriores”* y transcribió los apartes correspondientes en el informe del interventor.

En el hecho treinta y uno *“El Interventor del CONTRATO para el 31 de octubre de 2019, y de conformidad con lo convenido en las Cláusulas Primera, Tercera, Cuarta, Quinta, Décimo Primera y Décimo Tercera, no recibió a entera satisfacción las obras ejecutadas”.*

En el hecho treinta y dos *“El 19 de noviembre de 2019, el Arquitecto JESÚS E. NOVA GARCÍA, Interventor del CONTRATO, presentó un concepto técnico a la CONVOCANTE con observaciones que, a su juicio y consideración profesional, debieron cumplirse por parte de la CONVOCADA y que, al 31 de octubre de 2019, no se habían cubierto; como aspecto indispensable para recibir las a satisfacción”.*

En el hecho treinta y tres *“El Interventor del CONTRATO en su concepto de noviembre de 2019, precisó los siguientes faltantes en la ejecución contractual”.*

En el hecho treinta y cuatro *“Igualmente, el Interventor en su concepto de noviembre de 2019, señaló las condiciones y costos totales de las afectaciones*

sufridas por la Propiedad Horizontal, incluyendo los faltantes referidos en el hecho anterior, con los incumplimientos generados por la CONVOCADA y que sustentaron el no recibo a satisfacción”.

En el hecho treinta y cinco “La CONVOCADA presentó graves incumplimientos en la ejecución del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, que fueron soportados y acreditados por el Interventor del negocio, quien contaba con la facultad de revisión e instrucción de las actividades a ejecutar, y quien además debía emitir recibo a total satisfacción”.

*En los alegatos de conclusión manifestó: “Efectuada la comparación entre el clausulado del Contrato del 22 de mayo de 2019, con las condiciones de un contrato llave en mano, al igual que con la prosperidad de la pretensión 3.1.10., que como se dijo en líneas anteriores, presupone que, las obligaciones contenidas en el Contrato a cargo de ANCLAJES NOVA SAS eran de resultado, se puede entender que el negocio en revisión del Tribunal es de esta naturaleza, los efectos como las actividades, las responsabilidades y los riesgos propios del diseño, realización y resultado de la obra, deben estudiarse de manera detenida, bajo el condición de la responsabilidad del contratista, quien en su calidad de experto, y habiendo adquirido los riesgos propios de este tipo de contratos, tiene un mayor grado de responsabilidad en el desenvolvimiento de las actividades de este convenio, con miras a lo que ha de conocerse como la **entera y total entrega satisfacción del contratante**.*

En esta condición, en el presente proceso se encuentra acreditado que la Convocada incumplió el Contrato en sus cláusulas primera, tercera, cuarta y quinta, pues no entregó a entera satisfacción las labores de: i) lavado y limpieza de vidrios, ventanas de todos los apartamentos y zonas comunes; ii) el sellamiento

del borde entre ventana aluminio y ladrillo a piedra; iii) la limpieza y sellamiento del borde de ventanas; iv) el lavado, restauración e hidrofugado del ladrillo a la vista; v) el lavado, restauración e hidrofugado ladrillo cerramiento; y vi) el lavado, restauración y sellamiento piedra muñeca.

Esta condición de falta de recibo a satisfacción se encuentra comprobada conforme al Informe de Interventoría del 31 de octubre de 2019, debidamente suscrito y presentado por el Interventor a la Parte Convocante, en el que se presentó un concepto de los resultados finales de los trabajos realizados por el contratista, en donde señaló expresamente:

“El resultado final del mantenimiento de fachadas no es satisfactorio, toda vez que los trabajos Objeto del contrato, adolecen de un acabado óptimo, a pesar de las recomendaciones verbales y por escrito ofrecidas al contratista.” (Prueba 23 aportada con la demanda).

Esto se vio reforzado en el dicho del interventor quien acudió al presente trámite en calidad de testigo, cuando manifestó:

“SR. NOVA: Correcto, le estaba manifestando que en el mes de octubre donde el contratista solicitó un nuevo plazo, para la entrega, la situación se tornó un poco confusa, en el sentido que solamente estaba don Omar dirigiendo su personal, entonces le dije, mejore estas situaciones, mejore estas cosas, falta esto, falta lo otro y sobre todo el tema de la piedra, el tema de las juntas de los ladrillos, porque este ladrillo es un ladrillo de revestimiento, la marca del ladrillo es Yomasa, con una especificación canela, es un ladrillo rejilla, es una mampostería especial porque es de recubrimiento, eso tiene un sistema alveolar, alveolar es que tiene vacíos al interior del ladrillo, el ladrillo no es macizo, los procedimiento de mampostería como se coloca, difiere un poco al de un ladrillo macizo.

Entonces yo le dije a él, por favor tenga en cuenta esos detalles porque hay juntas que no le quedaron bien selladas y cuando no logra una buena junta, qué va a pasar, que cuando llueve o alguna situación la humedad va a pasar y al pasar obviamente va haber una transmitancia y en el interior va a tener problemas, dijeron que sí, que todo eso lo solucionaban, que volvía con sus muchachos y que le aplicaba productos, que mejoraba los productos, le dije, perfecto no hay ningún problema hágalo así, entonces en vista de que no entregaban porque le faltaban cosas, dije, don Omar qué está pasando, por qué no entrega la obra, por qué no la remata, entonces dijo, ya la tengo rematada, en un tono un poco de mal genio, le dije, para mí la verdad no está rematada, remátela por favor, dijo, sí en 8 días más entrego, yo dije, perfecto, la idea es que entregue bien. Efectivamente como a los 8 días él presentó un informe de entrega de obras, entonces me presentaron el informe, me lo hicieron llegar, hicimos un recorrido de nuevo con don Omar, le dije, aquí hay cosas que no están cumpliendo, hay muchas cosas que no están cumpliendo, me dijo, es que yo ya no puedo hacer más, es que el material no da más, le dije, perfecto, entonces con el informe ya en mis manos, obviamente yo tenía que dar el diagnóstico final de recibimiento negativo o positivo de las obras, con base en eso, con base en los recorridos y un registro fotográfico que tomé, elaboré el informe del mes de octubre, basado en el informe de este señor Omar.

Obviamente con base en ese registro fotográfico que forma parte, está inmerso dentro de ese informe, volví a manifestarle a don Omar que no le iba a recibir las obras porque no estaban a satisfacción, había muchos detalles que para él ya se los había manifestado y no los corrigió a tiempo, entonces obviamente el consejo, cuando yo le presenté ese informe de que no aceptaba las obras, no las recibía a satisfacción, a pesar de que en avance como tal del trabajo había un alto porcentaje, no era así”.

Recuérdese que como lo explicó la Perito Arquitecta Paola Cely, teniendo en cuenta la condición del Contrato, el tiempo de ejecución de este, el seguimiento que se hizo desde el comienzo a la labor, los porcentajes de ejecución y daños presentados solo podían ser presentados por el Interventor contratado para el proyecto.

*Igualmente, resulta importante referir que el cumplimiento y entrega de la obra tiene la categoría o condición de ser a **entera satisfacción**, es decir que, como el Contrato al tener la condición de llave en mano, no resulta importante atender o no porcentajes de ejecución, pues lo realmente importante era la entrega total y completa a satisfacción del Contratante.*

Así, en estos términos totales de satisfacción, el Tribunal puede encontrar que todas las pruebas técnicas que reposan en el plenario, incluida aquella que se solicita inadmitir por su contenido técnico, dan cuenta que la obra no fue entregada en las condiciones requeridas en el Contrato”.

2.3.2. Posición de la convocada

En su contestación de la demanda la convocada manifestó respecto de la pretensión **3.1.11**. *“Me opongo, toda vez que el objeto del contrato se desarrolló a cabalidad, se cumplió con el clausulado Primero (1o) Tercero (3o), Cuarto (4o) y Quinto del mismo”.* Y procedió a dar respuesta sobre los hechos veinte a treinta y cinco de la demanda.

Respeto a estos hechos manifestó: al hecho veinte, que es cierto y que no había una sola prueba de lo expresado en ese supuesto de hecho; al hecho veintiuno, que no es cierto, y que en aras de la buena fe, su cliente entregó el 17 de junio de 2019 el reporte que pone en conocimiento de la convocante, las novedades en cuanto a vidrios rotos y abolladuras en las estructuras de aluminio en la obra que no fueron causadas por su poderdante (prueba No. 10); al hecho veintidós que no es cierto, que el informe fechado 24 de junio de 2019, corresponde al de interventoría 003 (prueba No. 12 allegada por la convocante) y que ANCLAJES tiene soporete del 12 de junio de 2019 en donde se pone en conocimiento del EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE, el reporte de novedades en cuanto a vidrios rotos y las abolladuras en las estructuras de aluminio en la obra; al hecho veintitrés, que no es cierto y se tergiversa el contenido del informe 004 (prueba No. 13 allegada por la convocante) señalando en contenido del reporte; al hecho veinticuatro que es cierto en parte y que este hecho no se puede señalar como responsabilidad de la convocada; al hecho venticinco que es cierto, que sin embargo no se especifica que los faltantes se debían a que eran zonas de difícil acceso para los trabajadores de ANCLAJES, razón por la cual no se efectuado a cabalidad las labores descritas en el documento; al hecho veintiséis que no era cierto, y que cabe anotar que es el interventor que suscribe el informe pero que no hay sustento de los *“reiterados comentarios”*, cuando era conocido por él qué circunstancias habían acaecido y que no eran todas responsabilidad del contratista. Señala que nadie está obligado a lo imposible y que si bien se está ante una obligación de resultado, se trata de un proceso de restauración que no estaba incluido en la propuesta y oferta aceptada por la convocante. Que sin embargo, los resultados dependerán del estado de los mismos antes de la obra, y que pretender que la piedra o ladrillo se restaure a su estado original es imposible; al hecho vintisiete que es parcialmente cierto, que este informe denota actividades realizadas hasta el 30 de septiembre de 2019, sin embargo se

evidencia que se están realizando actividades de acuerdo a lo establecido, pese a que en comunicación del 9 de octubre de 2019 se informa el atraso de 3 días en las actividades por el clima y la incapacidad de ingresar a determinadas áreas; al hecho veintiocho que es parcialmente cierto que si bien es cierta la circunstancia no es propiamente asunción de responsabilidad; al hecho veintinueve que es cierto y realiza una serie de aclaraciones respecto al hecho; al hecho treinta que es parcialmente cierto, señalando que se anexaba la respuesta de ANCLAJES donde se analiza y se argumenta cada uno de los requerimientos señalados por la interventoría en lo que concierne a la oferta principal, manifestando que en el ítem correspondiente a la piedra muñeca no estaba circunscrita la palabra restauración y que es así como la palabra “restauración” fue un problema después de haber firmado el contrato, ya que el contrato fue redactado por el arquitecto Jesús Nova y tuvieron el error de firmarlo sin percatarse de que las descripciones de los ítems de la piedra muñeca tenían un error donde incluyen la palabra restauración; al hecho treinta y uno que es cierto que no se recibió a entera satisfacción las obras ejecutadas pero bajo supuestos injustificados desde una óptica subjetiva, respecto al fin en sí mismo del contrato y su objeto; al hecho treinta y dos que no le consta ya que el mencionado informe fue realizado hasta el 19 de noviembre de 2019; al hecho cuarto que no le consta y al hecho quinto que no es cierto, que la convocada cumplió con el objeto contractual.

En los alegatos de conclusión manifestó *“Se realiza revisión de cada uno de los ítems en contrato entre Anclajes Nova SAS y Edificio Torres de Palma Verde Etapa I Y II, donde después de todo el proceso arbitral la practica probatoria y actividades desarrolladas para ilustrar al honorable tribunal se puede concluir que:*

1. *Las labores contratadas fueron ejecutadas acorde a lo ofertado, contratado y exigido por la interventoría.*
2. *El diseño del edificio y su asentamiento o condiciones físicas si afectaron el resultado de de los trabajos ejecutados.*
3. *ANCLAJES NOVA S.A.S presento evidencia concluyente en las que se denotan daños en la vidriera y marqueteria ya existían antes de iniciar actividades.*
4. *Que en la ejecución de las labores realizadas se utilizaron los materiales que se indicaron en la oferta comercial y fueron avalados por la interventoria pues nunca se realizó pronunciamiento algo sobre esto, hasta el periteje presentado por la Arq. Cely.*
5. *La Arq. Cely manifesto en su peritaje que debido al tiempo transcurrido entre la ejecución no se puede dar un porcentaje de ejecución real, en cuanto a los ítems que incluyen lavado.*

Es comprensible que la Arq. Cely no pueda emitir concepto claro e inequivoco teniendo en cuenta que sustenta su informe unicamente en la visita que realizó, ademas por que le fueron suministrados toda la documentacion, material fotografico, y demás elementos probatorios allegados al proceso como en su momento y de manera imparcial si se realizó por la arq. Beatriz Ballesteros, quien acudio a las partes inmersas en el trámite arbitral, indago sobre las diferencias contractuales, se entrevisto con cada uno, y presento un peritaje concluyente, con argumentos investigativos y soporte tecnico desde la oferta hasta la ejecución del

contrato incluyendo los informes de la interventoría y los porcentajes de ejecución, mismo que de manera grosera el convocante ahora pretende desconocer. (...)”.

2.3.3. Consideraciones

El Tribunal procederá a analizar el cumplimiento de las obligaciones del contrato, en particular las consagradas en las cláusulas *Cláusulas Primera (1a), Tercera (3a), Cuarta(4a) y Quinta (5a)*. Previo a lo cual, se procederá a analizar el dictamen pericial de la arquitecta **BEATRIZ EUGENIA BALLESTEROS**.

2.3.3.1. Dictamen pericial de la arquitecta BEATRIZ EUGENIA BALLESTEROS

El dictamen pericial efectuado por la arquitecta **BEATRIZ EUGENIA BALLESTEROS**, fue presentado dentro de la oportunidad otorgada por el Tribunal, el catorce (14) de enero de dos mil veintiuno (2021). Respecto del cual fueron presentados por los apoderados de las partes solicitudes de aclaración y complementación.

Sin embargo, encuentra el Tribunal que el dictamen recayó en algunos acápites sobre puntos de derecho. En las respuestas a las aclaraciones y complementaciones, la perito en la página 8 señaló *“ese precio no corresponde a una actividad de pulida de piedra ya que ese precio está muy por encima de lo ofertado por Anclajes Nova”*; y en la página 9, indicó *“un trabajo de estás (sic) pretensiones (sic) no corresponde a lo contratado”*.

Adicional a ello, en el dictamen pericial, la arquitecta señaló:

En mi inspección técnica al Edificio Torres de Palma Verde Etapas I y II la única ventana que observé rayada fue en el apartamento 202 Torre B Etapa 1, vidrio aislante de sonido, doble vidrio rayón en la capa exterior, probablemente producida por el operario, en su silla colgante.

Sin embargo, más adelante señala:

Los vidrios de los baños y las cocinas en general están rallados debido al mal uso de la máquina limpiadora y las manchas son por ácido (Ver anexo No 5.- 1) y rotos Nos. 20,21,48 y 49).

Considero que según el Contrato de Mantenimiento de Fachadas, suscrito por las partes interesadas en este proceso jurídico el día 22 de Mayo de 2020 (Ver anexo No 10), en cuanto al ítem de obra, lavado, restauración y sellamiento Piedra Muñeca, no se entregó por el contratista a satisfacción en un 70% aproximadamente; las fachadas de los balcones se encuentran en buen estado de conservación en todo el edificio Torres de Palma Verde Etapas I y II (Ver fotos No. 10 y 16); tener en cuenta comedidamente las observaciones anotadas anteriormente por la Perito en el presente peritaje técnico.

Estableció la perito en su dictamen:

El acabado de la piedra muñeca se encuentra desnivelado, debido a la falta de un debido anclaje de la fachada (ver anexo No 5-2) y fotos No 9,11,12,13,14 y 15 , en los primeros pisos se encuentra con manchas grises por el mugre que recoge en el agua lluvia, debido a que especialmente en algunas partes no hay buen drenaje de la fachada; en los balcones, terrazas de los apartamentos, (Ver Torre 1 Apto 201. fotos No 17,18 y 19) la piedra muñeca se nota manchada de gris por mantenimiento anterior con químicos mal utilizados y mugre que solo se puede eliminar con el pulimento de la piedra, como en el caso del apartamento 1204 Torre B etapa 1 (Ver anexos No 6 y 7) (ver fotos No 1,2,3,4,5,6,9,11,12,13,14,15,17,18,19 y 23) donde se observa en general el acabado en piedra muñeca en regular estado de mantenimiento.

Y concluye:

- a) En cuanto a la observación en los apartamentos, la piedra muñeca aparece picada en varias partes debido a que la laja de la piedra cuando la extraen del yacimiento mineral queda así, debido a que es un material muy poroso.
- b) Rayones de los vidrios son causados por la máquina limpiadora mal utilizada y las manchas son por ácido. (Ver anexo No 5).
- c) Sobre el costo de estos trabajos (Ver anexo No 9) del Doctor Alejandro Gutiérrez Apoderado jurídico de la parte demandante o convocante Edificio Torres de la Palma Verde I y II Propiedad Horizontal. (Ver subrayado en amarillo).
(Ver fotos de la No 50 a la No. 59).

El apoderado de la convocante le solicitó a la perito que complementara su dictamen, en el sentido de establecer el porcentaje de entrega de las siguientes actividades:

1. *Lavado de Vidros, Ventanas de todos los apartamentos y zonas comunes*
2. *Sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo/piedra*
3. *Lavado de vidrios, puertas y pintura de balcones*
4. *Lavado, restauración e hidrofugado de Ladrillo a la vista*
5. *Restauración pintura reja cerramiento*

La perito arquitecta **BEATRIZ EUGENIA BALLESTEROS** en el informe de complementación el dictamen pericial⁴⁰ manifestó frente a la anterior solicitud:

40 En Carpeta 02 PRUEBAS / 05.DICTAMEN PERICIAL A SOLICITUD DE PARTE ANCLAJES NOVA / Archivo PDF 02.
Respuestas Aclaraciones del expediente digital.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPAS I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL vs.
ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN
Expediente No. 122407**

Cotización Mano de Obra Restauración de fachada:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
M. de. Obra lavado de Vidrio Ventanas	M2	2467,50	\$ 1.590,00	\$ 3.923.325,00
M. de. Obra sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo/piedra	ML	597,90	\$ 1.197,50	\$ 712.995,75
M. de. Obra llimpieza y sellamiento Borde Ventanas	ML	6479,40	\$ 1.197,50	\$ 7.759.529,50
M. de. Obra lavado Vidrio Puertas/Balcones	M2	1056,50	\$ 1.590,00	\$ 1.679.835,00
M. de. Obra lavado y restauración de Ladrillo a la vista de fachada	M2	2006,60	\$ 13.912,50	\$ 27.999.072,50
M. de. Obra lavado y restauración de Ladrillo a la vista de fachada	ML	2113,50	\$ 6.956,25	\$ 14.698.121,88
M. de. Obra restauración de Reja Cerramiento	M2	345,70	\$ 3.975,00	\$ 1.374.357,50
M. de. Obra lavado y restauración Ladrillo Cerramiento (H=0.50M)	ML	993,60	\$ 6.956,25	\$ 6.907.556,25
M. de. Obra de obra lavado de piedra muñeca.	M2	1190,70	\$ 13.912,50	\$ 16.565.613,75
M. de. Obra de obra lavado de piedra muñeca.	ML	2120,30	\$ 6.956,25	\$ 14.749.816,88
TOTAL				\$ 106.371.544,00
ADMINISTRACION	1%			\$ 1.063.715,44
IMPREVISTOS	1%			\$ 1.063.715,44
UTILIDAD	4%			\$ 4.254.941,76
IVA/UTD. 19%	19%			\$ 202.418,93
TOTAL				\$ 113.564.395,17

Considero que los ítems de obra descritos en el cuadro anterior se cumplieron completamente o se ejecutaron en un 100% aclaro que el acabado en piedra muñeca se ejecutó en un 100% quedando a satisfacción un 30%, ya que el otro 70% no obtuvo un color más claro, color al que solo se llega con el procedimiento de pulir y ésta actividad no fue ofertada, ni contratada según el marco del "contrato Mantenimiento fachadas", suscrito el 22 de Mayo de 2019.

Así las cosas, encuentra el Tribunal que la perito se contradice en su dictamen y en el informe de aclaración y complementación, pues no puede incumplirse y cumplirse al mismo tiempo una obligación. En el dictamen señala que varias de las obligaciones se encuentran incumplidas, estableciendo inclusive que en cuanto al ítem de obra, lavado, restauración y sellamiento de la piedra muñeca se entregó a satisfacción por el contratista al 70% y en el informe de aclaración y complementación señala que los ítems de obra se cumplieron completamente o se ejecutaron al 100%, advitiendo que el acabado en piedra muñeca se ejecutó en un 100% quedando a satisfacción un 30%. Adicionalmente, se pronuncia acerca de las obligaciones establecidas en la oferta presentada por la convocada y no el contrato suscrito entre las partes, siendo que el objeto de la pericia según lo señalado en la audiencia del 30 de octubre de 2020, fue:

*“**PRIMERO:** Fijar como cuestión para ser resuelta por la perito como objeto de la prueba, el señalado en el numeral 30 del capítulo de pruebas del escrito de la contestación de la demanda, esto es: “...un concepto técnico idóneo e imparcial sobre los resultados del trabajo ejecutado por ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN”, en el marco del “CONTRATO MANTENIMIENTO FACHADAS”, suscrito el 22 de mayo de 2019”.*

Situaciones que hacen que este dictamen pericial de la arquitecta **BEATRIZ EUGENIA BALLESTEROS** no ofrezca certeza respecto de los hechos que se discuten en el presente trámite y por tanto, el Tribunal analizará los otros medios de prueba que hacen parte del proceso.

A continuación, el Tribunal procederá a realizar el análisis respecto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato.

2.3.3.2. Obligaciones establecidas en la cláusula primera

1) Lavado de vidrios ventanas de todos los aptos y zonas comunes, m2, 2.467,5.

Según el dictamen pericial de la arquitecta PAOLA A. CELY que obra en el expediente⁴¹ esta actividad consiste en *“realizar el retiro de suciedad e impurezas de lo vidrios en fachada, generados por polución y polvo”.*

41 En Carpeta 02.PRUEBAS / 06.DICTAMEN PERICIAL DE PARTE ETPV/ Archivo PDF 02.INFORME TORRES DE PALMA VERDE COMPILADO del expediente digital.

En el informe de 31 de octubre de 2019 de la interventoría se manifestó, con pruebas fotográficas obrantes a folio 29 de dicho documento ⁴²:

- Referente a los vidrios bronce; en algunas ventanas especialmente las pertenecientes a los apartamentos 202 Torre 1, 302 torre 2, 901 torre 2, no se resolvieron los problemas de manchas en dichos elementos. Dentro del objeto del contrato soportado con el ofrecimiento de la cotización se brindó por parte de la firma Contratista la limpieza de vidrios, independientemente de la presencia de manchas. De haberse advertido por parte de la firma contratista alguna observación al respecto en la cotización, se hubiese tomado alguna determinación en tal sentido por parte de la Entidad Contratante.
- Los módulos que contienen vidrios reflectivos; especialmente los localizados en la Torre 2, presentan manchas sin tratamiento, con un alto grado de rayones en sentido horizontal producto de la fricción sobre el vidrio con cuchilla de bisturí, intentando retirar las manchas en los vidrios. De nuevo no se advierte ninguna observación por parte de la firma Contratista en su cotización presentada el 10 de enero de 2019; por lo tanto, se deduce que el Contratista conocía los procedimientos y los tratamientos para estos elementos, con base en su amplia experiencia manifestada en la cotización. Sin embargo, los procedimientos empleados para tal fin no fueron los mejores, y los resultados han sido funestos.

En el dictamen pericial de la arquitecta **PAOLA A. CELY**, se señala *“Desde el interior de los apartamentos visitados se evidencia manchas en la perfilería de aluminio anodizado, por limpieza con productos que queman la pintura de la misma. Estos elementos son trabajados con pintura al horno lo cual no es recuperable”* y aporta fotografías de las ventanas de los apartamentos 202 Torre I, 202 Torre I 902 Torre I, 403 Torre I, 1202 Torre II, 1203 Torre II y 1101 Torre I.

Sin embargo, manifestó el interventor en el mencionado informe:

- Si bien es cierto la firma contratista elaboró un registro fotográfico en la Torre 2 en el mes de julio de 2019; este registro fotográfico estuvo encaminado a observar la presencia de averías en los vidrios pertenecientes a los ventanales grandes, antes de iniciar labores; y no el registro de manchas en vidrios, las cuales eran de su completo conocimiento. Por lo tanto, se reitera que dichas manchas debieron ser tenidas en cuenta para elaborar la oferta comercial en el ítem referente a la limpieza de vidrios.

42 En Carpeta 02. PRUEBAS / 01.PRUEBAS DEMANDA INICIAL / 01.Archivo PDF 122407 PRUEBAS No. 1 ANEXOS VITUALES CON DEMANDA INICIAL FOLIOS 1 – 642 (folio 575) del expediente digital.

De lo anterior se evidencia la existencia de manchas en las ventanas de varios de los apartamentos del **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE**, sin embargo, tal como se encuentra definida la obligación por parte de la arquitecta Cely, esta limpieza se refiere al “*retiro de suciedad e impurezas de lo vidrios en fachada*”, generados por la “*polución y el polvo*”, lo que no involucra la obligación de desmanchado.

En el dictamen pericial la arquitecta **PAOLA A. CELY** señala: “*Se evidencian manchas por uso de productos inadecuados, en perfilería de aluminio anodizado (tratamiento de pintura dado al material metálico, en este caso el aluminio, y que se realiza al horno previo a corte y armando de las mismas), a la fecha de las visitas no puede evaluarse si el lavado general de vidrios y ventanas esta ejecutado al 100% debido a que ha pasado tiempo prudencial para que estos elementos presenten suciedad hacia el exterior, si se encuentran manchas por productos y residuos de material tanto en vidrios como en perfilería (elementos metálicos que conforman la ventana) y accesorios de la misma tales como manijas*”.

En la audiencia del 19 de abril de 2021⁴³, la arquitecta **PAOLA A. CELY** manifestó:

“DRA. PERDOMO: Gracias, arquitecta. Tengo una pregunta respecto a los vidrios espejo y en general a los vidrios de bronce y en los que usted observó en el informe, entiendo que según las fotografías aportadas en el informe algunos están manchados, algunos parecieran que tuvieran ácido, quisiera preguntarle, ¿si ese comportamiento de las rayas y de las machas

43 En Carpeta 02. PRUEBAS / 04. TRANSCRIPCIONES DECLARACIONES / Archivo WORD 06.Audiencia 19 04 2021 del expediente digital.

*podieron haberse ocasionado por algún uso inadecuado de los residentes?
Me explico si, por ejemplo, en alguna de las cocinas se dejara un trapero y
este hubiese soltado algún liquido eso hubiese podido manchar los vidrios.*

*SRA. CELY: Sí, puede producir la mancha específica en ese punto y se
vería específicamente en el punto del trapero por decirlo así, se vería que la
mancha está generada ahí de manera particular al general de los vidrios,
puede ocasionar, claro”.*

Por lo anterior, el Tribunal no encuentra probado que la obligación “*Limpieza y
sellamiento borde ventanas, ml, 6.473,4*” fue incumplida.

2) Sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo/piedra, ml, 597,9.

Según el dictamen pericial de la arquitecta **PAOLA A. CELY** que obra en el expediente⁴⁴, esta actividad consiste en “*tapar con un elemento adecuado (en este caso siliconas para utilizar entre metal y ladrillo - metal y piedra - ladrillo y piedra) evitando filtraciones hacia el interior que pueden darse como corrientes de aire, ruido y agua*”. Manifestando “*dentro del recorrido realizado y las áreas comunes y apartamentos no se percibe un sellamiento uniforme entre lo elementos (aluminio, ladrillo y piedra) se encuentran residuos de siliconas antiguas, que deben ser retiradas previo a la aplicación de otro producto, y otros elementos de diferente tonalidad (entre el blanco y negro) los cuales no fueron aplicados en cordón como es la indicación del Sikaflex A1, el cual fue ofrecido para la ejecución.*

44 En Carpeta 02.PRUEBAS /06.DICTAMEN PERICIAL DE PARTE ETPV/ Archivo PDF 02.INFORME TORRES DE PALMA VERDE COMPILADO del expediente digital.

En este caso entre el ladrillo y la piedra muñeca y la perfilería de ventanas en aluminio y el ladrillo de fachada a la vista, se encuentran vacíos sin aplicación del producto contratado y residuos sobre el ladrillo los cuales debieron ser retirados antes de su restauración.

En la Labor contratada no hay una ejecución a satisfacción dentro de las áreas que se revisan, las cuales abarcan diferentes sectores de la edificación en sus fachadas y áreas comunes. Esta labor es Subsancionable realizando nuevamente el sellamiento con materiales adecuados y realizando previamente el retiro de productos existentes”.

Se aporta material fotográfico relacionado con los apartamentos 1002 Torre I, y 1201 Torre I y se señala *“En la Labor contratada no hay una ejecución a satisfacción dentro de las áreas que se revisan, las cuales abarcan diferentes sectores de la edificación en sus fachadas y áreas comunes. Esta labor es Subsancionable realizando nuevamente el sellamiento con materiales adecuados y realizando previamente el retiro de productos existentes”.*

Por lo anterior, el Tribunal encuentra que la obligación *“Sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo/piedra, ml, 597,9”* fue incumplida.

3) Limpieza y sellamiento borde ventanas, ml, 6.473,4.

Según el dictamen pericial de la arquitecta **PAOLA A. CELY** que obra en el expediente⁴⁵, esta actividad consiste en *“retirar los residuos de materiales y aplicación de producto adecuado. Entiéndase como borde el perímetro de las*

⁴⁵ En Carpeta 02. PRUEBAS / 06. DICTAMEN PERICIAL DE PARTE ETPV/ Archivo PDF 02. INFORME TORRES DE PALMA VERDE COMPILADO del expediente digital.

ventanas entre ellas y otros elementos, en este caso se encuentran siliconas y sikaflex negro, con aplicación inadecuada, residuos de siliconas anteriores lo cuales deberían haber sido retiradas previo a la nueva aplicación, para mayor adherencia del nuevo producto”.

Manifestando que *“Se encuentra residuos de productos anteriores, en los elementos de borde ventanas, alfajías (componente metálico de la ventana ubicado entre el muro de antepecho y la ventana) y entre los diferentes materiales que componen la fachada”* y aporta fotografías de los apartamentos 1101 y 1003 Torre I.

Por lo anterior, el Tribunal encuentra que la obligación *“Sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo/piedra, ml, 597,9”* fue incumplida.

4) Lavado de vidrios puertas y pintura balcones, m2, 1.665,5.

Según el dictamen pericial de la arquitecta Paola A. Cely que obra en el expediente⁴⁶, esta actividad consiste en *“Lavado consiste en retiro de impurezas y suciedad de los vidrios puertas sobre fachadas. En el Caso de la pintura, la labor contempla dar pintura general a los elementos metálicos de los balcones, en este caso de barandas. La aplicación de pintura debió ser realizada con pintura para exteriores adecuada para el material encontrado, teniendo en cuenta una aplicación previa de anticorrosivo por temas de intemperie y humedad”.*

Manifiesta la arquitecta en su dictamen *“Respecto a este ítem debido al tiempo que ha transcurrido desde la ejecución no se puede evaluar el lavado de los*

⁴⁶ Ibidem

elementos solicitados, respecto a la pintura se presenta un trabajo realizado de manera adecuada. Las barandas en general presentan un trabajo adecuado de pintura y el color es parejo en los diferentes elementos revisados”.

Por lo anterior, el Tribunal no encuentra probado que la obligación “Lavado de vidrios puertas y pintura balcones, m2, 1.665,5” fue incumplida.

**5) Lavado, restauración e hidrofugado ladrillo a la vista, m2, 2.666,6 y 6)
Lavado, restauración e hidrofugado ladrillo a la vista, ml, 2.111,5.**

Según el dictamen pericial de la arquitecta Paola A. Cely que obra en el expediente⁴⁷, estas actividades deben entenderse de la siguiente manera *“Entiéndase como RESTAURACION, a la reparación de los desperfectos, renovación o reconstrucción de elemento arquitectónico, en este caso hablamos del ladrillo, e incluye estos tres procesos: 1. Limpieza, 2. Reparación, y 3. Sustitución; El hidrofugado del ladrillo es un proceso de lavado con siliconas que repelen el agua y que no presentan sellantes que puedan tapar los poros y ocasionar humedades hacia el interior de las edificaciones. Terminando el proceso del hidrofugado de lavado debe realizarse la aplicación nuevamente por medio de hidrofugado del producto final que no contenga lacas ni sellantes. Previo al hidrofugado final debe verificarse que las juntas, fisuras o grietas, entre la pega y entre ladrillo y otros materiales estén bien selladas, y las piezas que requieran cambio o estén desprendidas sean reemplazadas y tengan el tiempo de pega adecuado. No debe aplicarse sobre muros húmedos, ni en momento de lluvia. Debe realizarse una aplicación homogénea”.*

⁴⁷ Ibidem

La arquitecta **PAOLA A. CELY** manifestó respecto de estas obligaciones, aportando fotografías de los exteriores del **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE** y del apartamento 1201 Torre I (i) que el sellamiento en juntas y entre materiales no se realizó previo al hidrófugo lo cual ocasiona filtraciones al interior y al material como tal; (ii) que en diferentes puntos de las fachadas se presentan chorreos y manchas puntuales ocasionados bien puede ser por productos no aptos, no limpieza previa o aplicación no homogénea y eflorescencias en el material (sobre el ladrillo); y (iii) que se calcula una ejecución del 30% no satisfacción, por el resultado final a la vista en el momento de las visitas (fotos de 6 y 10 de Febrero de 2021).

Por lo anterior, el Tribunal encuentra que las obligaciones *“Lavado, restauración e hidrofugado ladrillo a la vista, m2, 2.666,6”* y *“Lavado, restauración e hidrofugado ladrillo a la vista, ml, 2.111,5”* fueron incumplidas.

7) Restauración pintura reja cerramiento, m2, 345,7.

Según el dictamen pericial de la arquitecta **PAOLA A. CELY** que obra en el expediente⁴⁸, esta actividad consiste en *“pelar, lijar, sellar y pintar Se pela y lija y sella (se sellan los puntos de soldadura donde se puede presentar que el agua ingrese y oxide la pieza en su interior) en las áreas que presentan oxidación para aplicar pintura anticorrosiva previa a la pintura final”*.

Manifiestó la arquitecta en su dictamen que en general el trabajo de restauración y pintura de la reja de cerramiento es bueno. Que *“se puede estimar un 70% a satisfacción, en algunas áreas presenta oxidación que puede subsanarse con*

⁴⁸ Ibidem

lijado, masillado, anticorrosivo y finalizado con pintura para exteriores. Esto se presenta más que todo en la puerta de ingreso a la torre 2”.

Toda vez que El Contrato no contempla porcentajes de cumplimiento o de satisfacción, al no concluirse según el dictamen pericial que su cumplimiento fue del 100%, el Tribunal encuentra que la obligación “*Restauración pintura reja cerramiento, m2, 345,7”* fue incumplida.

8) Lavado, restauración e hidrofugado ladrillo cerramiento (H=0.50M), ml, 993,0.

Según la audiencia llevada a cabo el 19 de abril de 2021, la perito arquitecta **PAOLA A. CELY** manifestó:

“DRA. PERDOMO: Gracias, doctor Alejandro. Arquitecta, yo le voy a hacer un par de preguntas que me surgieron con ocasión de la lectura del dictamen, entonces veo que usted escribió en qué consistía cada una de las obligaciones, según la cláusula primera del contrato, sin embargo, observé que no estaba lo suficientemente desarrollada la octava, entonces le voy a pedir el favor que me aclare, ¿en qué consiste la obligación de lavado, restauración e hidrofugado del ladrillo cerramiento?”

SRA. CELY: El lavado es un trabajo independiente a la restauración, cuando nosotros hablamos de la restauración, hablamos de cambio de piezas que se encuentren deterioradas por el paso del tiempo o por temas ambientales, eso se llama restauraciones, es básicamente dejar un elemento en el estado ideal del material o de la fachada en este caso del ladrillo.

El lavado que es el mismo hidrófugo ese se utiliza con, el lavado hidrófugo se utiliza con algunos productos ácidos y demás dependiendo de la evaluación que haga el contratista o el que va a ejecutar el proyecto sobre lo que se necesita hacer realmente sobre ese ladrillo, porque no todos los ladrillos tienen los mismos compartimientos, dependen del tipo de ladrillo, entonces acá se hizo lavado, se hizo mantenimiento y se hicieron algunos sellamientos de fachada o de ladrillo en fachada, y.

Dentro de las evidencias o de los trabajos que yo revise hay unas zonas en las que se encuentra bastante manchado, o sea, se encuentran áreas afectadas del ladrillo que parece que no hubieran tenido el resultado general en todo el mantenimiento, lavado y restauración que se realizó.

DRA. PERDOMO: ¿Qué significa ladrillo cerramiento?

SRA. CELY: El ladrillo cerramiento es el mismo ladrillo de fachada, yo le llamo cerramiento es a un ladrillo que hace la función cerrar el elemento completo la estructura que viene siendo el edificio, el ladrillo de cerramiento, acá en este edificio tenemos varios materiales de cerramiento en fachada que viene siendo ladrillo, el vidrio, la piedra muñeca, que son los tres principales materiales que encontramos allí”.

Manifiestó la arquitecta en su dictamen que “Se toma en cuenta solo los elementos en ladrillo a altura 50 cms según descripción del contrato, el aspecto actual es bueno, afecta que los elementos de cerramiento como piedra muñeca y ladrillo superior a 50 cms no fueron tratados”.

Por lo anterior, el Tribunal no encuentra probado que la obligación “Lavado, restauración e hidrofugado ladrillo cerramiento (H=0.50M), ml, 993,0” fue incumplida.

**9) Lavado, restauración y sellamiento Piedra Muñeca, m2, 1.190, 7 y 10)
Lavado, restauración y sellamiento Piedra Muñeca, ml, 2.120,3..**

En relación con las actividades de restauración y en particular respecto de restauración de la piedra muñeca, la convocada manifestó a lo largo del proceso que dicha actividad no hacía parte de la oferta y que fue incluida en el Contrato que fue firmado por la convocada, sin percatarse de ello, situación que no fue probada en el transcurso del proceso.

En el interrogatorio de parte del señor **HÉCTOR OMAR ROMERO RUEDA** del 30 de octubre de 2020, se manifestó:

“DR. GUTIÉRREZ: La segunda pregunta señor Omar es, diga cómo es cierto sí o no, ¿qué al momento de suscribir el contrato al que se ha hecho referencia en su respuesta anterior, en su calidad de representante legal de Anclajes usted revisó el contenido del contrato?”

SR. ROMERO: Sí, afirmativo.

(...)

DR. GUTIÉRREZ: Pregunta No. 13. ¿Diga cómo es cierto, sí o no, que usted personalmente al suscribir el contrato, al que nos referencia, formuló

alguna observación o manifestación frente a la asunción de la obligación de la restauración de piedra muñeca, usted personalmente señor Omar?

SR. ROMERO: No señor”.

Por lo anterior y en virtud de lo consagrado en el artículo 1602 del Código Civil y según lo manifestado por el representante legal de la convocada para el Tribunal se encuentra probado que El Contrato incluía las actividades de restauración al tenor de lo previsto en la cláusula primera.

Según el dictamen pericial de la arquitecta **PAOLA A. CELY** que obra en el expediente⁴⁹ *“Entiéndase como RESTAURACION, a la reparación de los desperfectos, renovación o reconstrucción de elemento arquitectónico, en este caso hablamos de piedra natural muñeca (elemento natural ideal para exteriores tanto en pisos como en muros por su durabilidad, resistencia al fuego y a la humedad), e incluye estos procesos: 1. Pulida, 2. Resane, 3. Re emboquillada, 4. Sellamiento. Si la piedra no tiene mas de 15 o 20 años y presenta desportillado, se debe Re emboquillar, sellar y lavar. Si se encuentra con manchas negras debe ser repulida, con los discos adecuados para no dañar la piedra y abrir el poro, este no es el caso de la piedra encontrada pues el tiempo de instalación de la misma no es superior a 15 años El lavado puede realizarse con agua a baja presión o chorro de arena que evite generar porosidad a la misma. Dentro de los elementos de fachada deben contemplarse los elementos verticales y horizontales que componen el elemento de cerramiento de la construcción (muros, antepechos, dinteles, alfajías remates de cubierta, ventanería, barandas, balcones)”.*

⁴⁹ Ibidem

En la declaración del arquitecto **JESÚS ELÍAS NOVA GARCÍA** del 4 de noviembre de 2020 ⁵⁰, se manifestó:

“DR. GUTIÉRREZ: Gracias arquitecto, la siguiente pregunta muy parecida, pero con un punto muy específico del contrato, usted podría informar al Tribunal, desde su conocimiento específico, en el contrato de mantenimientos de fachadas, materialmente en qué consistía la obligación de Anclajes Nova de efectuar lavado, restauración y sellamiento de la piedra muñeca?.

SR. NOVA: Digamos que los procedimiento,(sic) vuelvo e insisto, hay muchos procedimientos, si hablamos de la piedra muñeca, la piedra muñeca es un elemento totalmente natural, la piedra es una arenisca que se encuentra en la naturaleza, realmente no tiene mayor alteración, salvo de los cortes que se hacen en las canteras para obtener las piezas, sería la única parte alterable, lo demás es la instalación que se haga de la fachada, las fachadas o los pisos, depende de dónde se vaya a colocar, y obviamente las piedras o todos estos elementos de fachadas, incluso en los interiores también, siguen expuestos y están expuestos a los elementos atmosféricos, a la naturaleza como tal, la naturaleza interfiere con estos elementos, el secreto está en que la persona o la empresa que se dedica a hacer los mantenimientos de estos elementos conocen muy bien el material, saben las reacciones de esos materiales ante otros materiales que se le apliquen para restaurarle la belleza.

50 En Carpeta 02. PRUEBAS / 04. TRANSCRIPCIONES DECLARACIONES / Archivo WORD 05. 122407 EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE VS ANCLAJES NOVA del expediente digital.

Procedimientos, vuelvo y digo, hay muchos, la idea cuál es, la idea es llegar a un feliz término y devolverle la belleza original a esos materiales, en lo humanamente posible, entonces ese es el resultado dentro de la oferta de Nova Anclajes, él habla de restauración, entonces se supone que conoce los materiales, tal como lo expresa en su cotización, que tienen varia experiencia en el manejo de los materiales y creo que por esa razón también le adjudicaron el contrato y si tiene amplia experiencia, cualquiera de los procedimientos que ellos empleen, o si es de patente propia de ellos, será su manejo, pero el resultado cuál tiene que ser, el resultado es la belleza, el resultado tiene que ser la buena estética, la visualización, el retornarle a una obra arquitectónica esa belleza original con la cual se entrega.

Obviamente hay detalles humanos y también de los materiales, pero se supone que están inmersos dentro de esta belleza que compone la obra arquitectónica, entonces insisto, procedimientos hay muchos, pero el resultado debe ser 1 solo”.

En el informe de 31 de octubre de 2019 de la interventoría se manifestó, a folio 575 de dicho documento ⁵¹:

51 En Cuaderno 02. PRUEBAS / 01. PRUEBAS DEMANDA INICIAL/ 01.Archivo PDF 122407 PRUEBAS No. 1 ANEXOS VITUALES CON DEMANDA INICIAL FOLIOS 1 – 642 (página 575).

- El resultado final del mantenimiento de fachadas no es satisfactorio, toda vez que los trabajos Objeto del contrato, adolecen de un acabado óptimo, a pesar de las recomendaciones verbales y por escrito ofrecidas al contratista.
- En los paños de ladrillo se presentan aún fisuras de juntas sin tratar, poros sin sellar los cuales permiten el paso de humedades, manchas blancas (Sales de vanadio sin retirar), desprendimientos de ladrillos sin tratar (Hilada parada que forma los goteros en los vanos de las ventanas), incumpliendo lo ofertado en la cláusula primera del contrato. “Revisión y reforzamiento de pegues de ladrillo donde se encuentren fisuras”.
- En las franjas de piedra, aún se encuentran detalles sin resolver especialmente los relacionados con manchas (Pórtico de acceso vehicular Torre 2, Dados en piedra accesos peatonales en Torre 1), eflorescencias en piezas superiores de la garita de torre 2), tratamiento de juntas, tratamiento de filos (Desportilladuras).

El dictamen pericial de la arquitecta **PAOLA A. CELY** a través de soportes fotográficos⁵², indicó las siguientes conclusiones:

“Fotografía tomada el 16 de Septiembre de 2020 - fachada suroccidental. En esta fotografía se puede ver en la parte inferior manchas negras que debieron haber sido removidas en la restauración y lavada de la piedra. La variación de color puede darse al ser un material natural pero la tonalidad grisácea de la parte inferior es producto de la suciedad.

En esta fotografía podemos observar un trabajo mas parejo a pesar que la piedra muestra unas manchas naturales mas amarillas, pero en conjunto se ve uniformidad de la superficie tratada.

El trabajo realizado en este balcón muestra diferencia entre las piezas y los reboquillos marcados, también la piedra no presenta superficie pareja (grumos o residuos de materiales).

Sobre el elemento en piedra muñeca de esta fachada es notable las marcas negras de suciedad en las dilataciones o juntas de la piedra, las cuales debieron

52 En Carpeta 02. PRUEBAS / 06. DICTAMEN PERICIAL DE PARTE ETPV/ Archivo PDF 02. *INFORME TORRES DE PALMA VERDE COMPILADO* del expediente digital.

ser removidas y re emboquilladas antes de lavar y sellar. La variación de color esta muy marcada en la parte inferior de la piedra.

En este elemento de fachada se ven residuos sobrantes de boquilla y suciedad en la piedra, no hay homogeneidad en el lavado y trabajo realizado.

Los elementos verticales de esta fachada que hacen parte de los balcones presentan un trabajo homogéneo, sin embargo el elemento inferior de ingreso no fue tratado de la misma manera y presenta manchas negras.

El elemento de esta fotografía presenta suciedad en general y marcas negras entre las juntas de la piedra, las cuales debieron ser removidas para luego re emboquillar lavar y sellar.

En esta fotografía nuevamente se presentan marcas negras en las juntas de dilatación entre piedra y piedra en sentido horizontal y vertical. Estas debieron ser removidas antes de re emboquillar, lavar y sellar.

Se presenta un corte de piedra, no cambio general de pieza, marca de boquilla y suciedad general de la misma.

Este elemento corresponde a un balcón vista desde el interior del apartamento.

Este elemento de fachada en ultimo piso presenta manchas en general y sobretodo en las juntas entre piedra y piedra, no se percibe tratamiento o trabajo realizado sobre esta área.

Fotografías tomadas en las visitas del 16 de Septiembre de 2020 y 6 de Febrero de 2021.

En este elemento es notable las manchas negras en la superficie vertical entre las juntas y la piedra; tanto en el sentido vertical e inferior no presenta tratamiento alguno de restauración ni mantenimiento. Fotografías tomada en apartamento 1201 Torre I.

Los elementos horizontales de los balcones sobre fachada no fueron restaurados ni lavados, presentan suciedad y diferencia de tonalidad frente a los elementos frontales del mismo material.

Este elemento de fachada correspondiente a los apartamentos de ultimo piso, es sus terrazas presenta quiebre y no se percibe restauración de la misma.

Este Elemento de fachada no fue tratado y muestra manchas ocasionadas por el agua entre la tarima metálica instalada y la piedra muñeca.

La fotografía fue tomada desde el interior de uno de los apartamentos en ultimo piso, muestra desportillados, huecos entre las juntas de las piedra y suciedad en la superficie de la misma.

En este elemento superior de fachada (parte superior del edificio) no se hizo tratamiento a la piedra muñeca, esta presenta manchas negras, por lo cual debió ser restaurada, emboquillada lavada y sellada.

Elemento vertical de fachada quebrada por lo cual debió ser cambiada o restaurada previo a lavado y sellado; no se ve tratamiento de lavado en este elemento.

Elemento horizontal de fachada en los apartamentos de ultimo piso. Elemento no tratado que presenta fisuras, manchas y falta de boquilla.

Elemento de fachada de remate en la parte superior del edificio. No presenta ningún tipo de tratamiento de restauración y lavado.

Este elemento en fachada en la parte superior del edificio presenta desportillado, suciedad tanto en sentido horizontal y vertical.

Vista de piedra muñeca de fachada desde el interior de uno de los apartamentos; la piedra presenta desportillado en los filos.

Este elemento horizontal de fachada, en balcón (que hace parte de los verticales de fachada) no fue tratado, presentan fisuras y suciedad.

Se perciben en este elemento de fachada unos resanes que no fueron pulidos después de realizados, por lo cual la restauración no se realizó de la manera adecuada.

Elemento vertical de fachada en piedra muñeca presenta suciedad y manchas negras, las cuales debieron ser eliminadas o tratadas en la restauración y lavado de la misma.

En este elemento vertical la piedra inferior antes de la dilatación presenta superficie tratada, las otras 2 que salen en la fotografía no presentan el mismo tratamiento por lo cual pierde homogeneidad esta cara de la fachada, a pesar de tener claro que la piedra puede presentar variación de tono, la diferencia es marcada por los tratamientos que se dieron o se omitieron.

Pieza vertical de fachada, lateral, manchas de productos ajenos a fachada.

Se encuentran Residuos de Sikaflex en elemento de fachada, en las juntas de dilatación de la piedra muñeca, este producto no es el adecuado para este material.

Los Elementos superiores de Fachada en muñeca piedra presentan manchas entre las dilataciones. Estos elementos en general son los que mas presentan deficiencia del trabajo o no intervención” .

En la pieza de piedra muñeca de esta fotografía no se ve realizada ninguna intervención de Restauración o lavado Fotografía tomada el 16 de Febrero de 2021 en Apartamento 1202 Torre II.

Elemento de fachada horizontal (remate de balcón) no fue restaurado ni lavado , presenta manchas negras por suciedad y paso del tiempo.

Fotografía tomada desde el interior de un apartamento; la piedra muñeca no fue tratada en sus dilataciones, y presenta suciedad por falta de lavado”.

Por lo anterior, el Tribunal encuentra probado que las obligaciones “Lavado, restauración y sellamiento Piedra Muñeca, m2, 1.190, 7” y “Lavado, restauración y sellamiento Piedra Muñeca, ml, 2.120,3” fueron incumplidas.

11) Retirar los residuos de mortero, sin elementos abrasivos que afectaran el ladrillo y la piedra.

En la prueba documental No. 20 aportada con la contestación de la demanda⁵³, en el informe de interventoría del 17 de septiembre de 2019, se señaló:

“ Se relacionan las 4 Esquinas de la Torre 2 del Edificio Torres de Palma Verde, a las cuales se reitera: no se les ha practicado el tratamiento de emboquille con mortero, solo se han ejecutado labores de lavado, olvidando el procedimiento cotidiano. Por lo tanto; se solicita al Contratista: NOVA ANCLAHES, proceder con

53 En Cuaderno 02. PRUEBAS / 02. PRUEBAS CONTESTACIÓN DEMANDA / Archivo PDF PRUEBAS Contestación (páginas 265 a 269) del expediente digital.

la aplicación del tratamiento de emboquillado con mortero impermeabilizado; independientemente de que hayan sido lavadas o nó estas esquinas”.

En la respuesta al informe de la interventoría de fecha 19 de septiembre de 2019⁵⁴, ANCLAJES manifestó:

“RESPUESTA A LA INTERVENTORIA:

las esquinas de la torre 2 se han intervenido de una forma cautelosa debido a que los voladizos que presentan los pisos 10, 11 y 12 son de acceso peligroso y debemos prevenir y evitar un posible accidente por esta razón no podemos intervenir las esquinas como se interviene el resto de la fachada, eso lo pudo evidenciar el Arq. Jesús Nova el día de ayer en recorrido de obra y ya es consciente del peligro que representa esa actividad”.

De acuerdo a lo anterior, respecto a la obligación de “Retirar los residuos de mortero, sin elementos abrasivos que afectaran el ladrillo y la piedra” se evidencia un incumplimiento del tratamiento de emboquille con mortero, que si bien fue objeto de respuesta por **ANCLAJES** quien manifestó las razones por las que no se podían intervenir las esquinas, no fue probado en el presente proceso, motivo alguno que lo exonerara de cumplir con dicha obligación. Por lo que para el Tribunal queda probado el incumplimiento de esta obligación.

12)El lavado de la fachada con rinse de Sika para el ladrillo al igual que para la piedra muñeca.

54 En Cuaderno 02. PRUEBAS / 02. PRUEBAS CONTESTACIÓN DEMANDA / Archivo PDF *PRUEBAS Contestación* (página 271) del expediente digital.

En el informe de interventoría de 1 de octubre de 2019⁵⁵, se presenta una evidencia fotográfica de la aplicación de Sika, sin ninguna anotación sobre el particular. Por lo que encuentra el Tribunal que esta obligación fue cumplida.

13) Suministrar e instalar, como protección para la marquetería y vidrios con un vinipel industrial o una vaselina especial, al igual que proteger los cerramientos.

En el transcurso del proceso no se encontró probado el incumplimiento de esta obligación.

14) El cambio de piezas deterioradas y fisuradas y el reforzamiento de pegues de ladrillo donde se encontraran fisuras para así mitigar filtraciones.

En el escrito de 19 de noviembre de 2019⁵⁶, el arquitecto **JESÚS ELÍAS NOVA GARCÍA** manifestó:

De otra parte; Los Ítems correspondientes al Lavado, Restauración e Hidrofugado Ladrillo a la vista con Unidades de Metro cuadrado (m2) y Metro Lineal (mL), se ven afectados toda vez que en el objeto del contrato se hace mención a: “Se realizará una inspección y simultáneamente se ejecutará el cambio de piezas deterioradas y fisuradas y también se reforzarán pegues de ladrillo donde se encuentren fisuras”. Al respecto el contratista omitió estos detalles especialmente en las áreas de goteros en las ventanas de la Torre 2, donde se presentan desprendimientos de los enchapes de ladrillo, con argumentos tales como “Esos trabajos no están cubiertos porque son problemas estructurales”. Estructurales o no el caso es que estos elementos en particular presentan fisuras que no fueron tratadas, el costo de este tratamiento de goteros es de aproximadamente \$240.000 por metro lineal de afectación, costo que si El Contratante decide asumirlo será bastante oneroso toda vez que los metros lineales y cuadrados de afectación superan los 150 metros.

55 En Cuaderno 02. PRUEBAS / 02. PRUEBAS CONTESTACIÓN DEMANDA / Archivo PDF *PRUEBAS Contestación* (página 326) del expediente digital.

56 En Cuaderno 02. PRUEBAS / 02. PRUEBAS CONTESTACIÓN DEMANDA / Archivo PDF *PRUEBAS Contestación* (página 579) del expediente digital.

De acuerdo a lo anterior, respecto a la obligación de “cambio de piezas deterioradas y fisuradas y el reforzamiento de pegues de ladrillo donde se encontraran fisuras para así mitigar filtraciones”, se evidencia que **ANCLAJES** omitió detalles especialmente en las áreas de goteros en las ventanas de la Torre 2, donde se presentan desprendimientos de los enchapes de ladrillo, se presentaron argumentos tales como “esos trabajos no están cubiertos porque son problemas estructurales”, sin embargo, este argumento no fue probado en el presente proceso. Por lo que para el Tribunal queda probado el incumplimiento de esta obligación.

15) Hacer la entrega de la obra descrita en la cláusula primera, en absoluta limpieza.

Mediante correo electrónico⁵⁷ de 3 de octubre de 2019 de la señora **MARLENY CONCEPCIÓN OCAMPO MOLANO**, dirigido a gerencia@anclajesnova.com y a proycongl@gmail.com, se señaló:

Buenas tardes.

Para hacerle una pregunta, que paso con lo de la limpieza, aqui nos dejaron una terraza llena de basura las barandas sin terminar pintura y algunas ventanas sin limpiar tampoco limpiaron la piedra .

Necesitamos de su colaboración para nosotros poder arregalar la terraza.

esta semana no han hecho nada en este lado cuanto mas tiempo?

Si bien esta comunicación hace referencia a las terrazas, las barandas y algunas ventanas, y no la totalidad de la obra descrita en la cláusula primera, El Contrato

57 En Cuaderno 02. PRUEBAS / 01. PRUEBAS DEMANDA INICIAL/ 01.Archivo PDF 122407 PRUEBAS No. 1 ANEXOS VITUALES CON DEMANDA INICIAL FOLIOS 1 – 642 (página 613) del expediente digital.

no establece que se puedan dar cumplimientos parciales, por lo que para el Tribunal queda probado que esta obligación fue incumplida.

16) Entregar a satisfacción total de la obra.

Como quedó demostrado en el proceso, las obligaciones pactadas en el contrato de mantenimiento de fachadas suscrito entre la partes, son de resultado, en donde el Contratista se comprometió a entregar a satisfacción total de la obra, según lo previsto en la cláusula cuarta; y dicha entrega a satisfacción y aprobación se encontró en cabeza de la interventoría, al tenor de lo consagrado en la cláusula décima primera.

“CLÁUSULA CUARTA: GARANTÍA.- EL CONTRATISTA se compromete a entregar a satisfacción Total de la obra. Acompañamiento técnico de Anclajes Nova S.A.S. Permiso alturas. Garantía y certificación de los productos utilizados para dicha labor rinses, selladores (Sika), pinturas. Garantiza el cumplimiento del presente contrato y una garantía de cinco (5) años, adicionalmente los productos de Sika esta empresa garantiza 10 años a partir de la fecha de la aplicación de los mismos. CONTRATANTE”.

“CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: Los CONTRATANTES pagarán en contraprestación la suma de ciento trece millones quinientos sesenta y cuatro mil trescientos noventa y seis pesos (\$113.563.396) moneda corriente, incluido IVA, este valor incluye: - mano de obra calificada.- Equipos idóneos en la labor contratada. – Todos los materiales en calidad y cantidad ofertados.- Pólizas de ley.- Transporte, este valor será cancelado 50% inicio de obra y 50% a la entrega a satisfacción y aprobación de la interventoria”.

Según se manifestó en el hecho treinta y uno de la demanda *“El Interventor del CONTRATO para el 31 de octubre de 2019, y de conformidad con lo convenido en las Cláusulas Primera, Tercera, Cuarta, Quinta, Décimo Primera y Décimo Tercera, no recibió a entera satisfacción las obras ejecutadas”*, según consta en el expediente ⁵⁸, por lo que para el Tribunal queda probado que no se cumplió con la entrega a satisfacción por la convocante.

17) Tomar todas las medidas preventivas para cubrir vidrios, jardines y demás elementos de la Propiedad Horizontal.

Mediante comunicación del 29 de agosto de 2019⁵⁹ ANCLAJES manifestó:

“ Por medio de la presente doy respuesta a lo sucedido el día de ayer 28 de agosto de 2019 con la propietaria de apartamento 1204 de la torre1, como es de su conocimiento nosotros cuando estábamos lavando las fachadas no tuvimos la precaución de cubrir o proteger los pisos de las terrazas del apto 1204 y dejamos caer rinse, lo que ocasionó que el piso se manchara en unas zonas puntuales, cabe resaltar y todos somos conscientes que el piso ya tiene un uso aproximado de 10 años o más y que también presenta manchas de oxido y otras manchas generadas por el tiempo y los antiguos propietarios, sin embargo nosotros quisimos asumir la restauración del piso completo para darle uniformidad al color y una buena apariencia, el lunes 26 de agosto de 2019 hicimos una muestra en 4 baldosas para mostrarle a la propietaria como va a quedar el piso después de la intervención que vamos a realizar y desafortunadamente el día de ayer 28 de agosto de 2019 llovió y el piso se mojó ocasionando la aparición de manchas blancas, como lo nombre anteriormente es una muestra y por ser una muestra no

58 En Cuaderno 02. PRUEBAS / 01. PRUEBAS DEMANDA INICIAL/ 01.Archivo PDF 122407 PRUEBAS No. 1 ANEXOS VITUALES CON DEMANDA INICIAL FOLIOS 1 – 642 (Folio 576) del expediente digital.

59 En Cuaderno 02. PRUEBAS / 02. PRUEBAS CONTESTACIÓN DEMANDA / Archivo PDF PRUEBAS Contestación (página 187) del expediente digital.

se trató con los procesos que esta restauración requiere, solicitamos que nos dejen intervenir el piso para restaurarlo y dejarlo con su color original, para eso necesitamos realizar el siguiente proceso constructivo (...)”.

En consecuencia, queda probado para el Tribunal que fue incumplida la obligación de *“Tomar todas las medidas preventivas para cubrir vidrios, jardines y demás elementos de la Propiedad Horizontal”*.

De lo anterior resulta que si bien se encontró que algunas de las obligaciones fueron cumplidas, al ser estas de resultado, no tener el contrato la posibilidad de porcentajes de ejecución de obra y estar su cumplimiento supeditado a la entrega a satisfacción, hecho que no se produjo, para el Tribunal queda probado que El Contrato fue incumplido en sus cláusulas Cláusulas Primera (1a), Tercera (3a), Cuarta(4a) y Quinta (5a), y en consecuencia, declarará probada la pretensión **3.1.11.** de la demanda y así se manifestará en la parte resolutive de la presente providencia.

2.4. Pretensión 3.1.12. declarativa

En la pretensión 3.1.12. declarativa, la convocante solicitó:

“3.1.12. *Que se declare que, el incumplimiento del CONTRATO del 22 de mayo de 2019 por parte de ANCLAJES NOVA SAS generó perjuicios a la Propiedad Horizontal EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II que no estaba en obligación de soportar”*.

2.4.1. Posición de la convocante

En el hecho treinta y ocho, la convocante manifestó *“Se han generado para la CONVOCANTE perjuicios en los bienes de la Propiedad Horizontal por los incumplimientos presentados por la CONVOCADA en la ejecución del CONTRATO del 22 de mayo de 2019”*.

En sus alegatos de conclusión estableció *“Declarada probada la anterior pretensión, en la que se comprobó el incumplimiento de la Convocada, la consecuencia general corresponde en la determinación el daño sufrido por la Parte cumplida”*.

En este aparte, me permito atentamente reiterar lo expuesto en el aparte anterior sobre la falta de objeción al juramento estimatorio, que como se explicó en detalle, esta omisión de la Convocada permite tener por probada tanto la existencia de un daño como su cuantía.

En consecuencia, no se requiere efectuar una mayor valoración a este respecto, pues se cuenta con medio de prueba no controvertido que soporta la causación del daño en cabeza de la Parte Convocante, perjuicio que tiene la condición de antijurídico, pues al ser Contratante cumplido no tenía la obligación de soportarlo.

Por lo que se ruega al Tribunal, declarar probada igualmente la pretensión declarativa 3.1.12.”

2.4.2. Posición de la convocada

En su contestación de la demanda la convocada manifestó respecto de la pretensión **3.1.12.** *“Me opongo, toda vez que el objeto del contrato se desarrolló a cabalidad, se cumplió con el clausulado Primero (1o) Tercero (3o), Cuarto (4o) y*

Quinto del mismo”. En relación con el hecho treinta y ocho señaló “No es cierto, la parte CONVOCADA cumplió con el 100 % del OBJETO contractual”.

2.4.3. Consideraciones

La pretensión **3.1.12.** busca que declare que se han generado para la convocante perjuicios en los bienes de la Propiedad Horizontal por los incumplimientos presentados por la convocada en la ejecución del Contrato.

Según lo probado en la pretensión **3.1.11**, la convocada incumplió El Contrato en sus Cláusulas Primera (1a), Tercera (3a), Cuarta(4a) y Quinta (5a). Por lo que analizará el Tribunal los efectos legales de dicho incumplimiento.

Ha señalado la Jurisprudencia⁶⁰ **“3.1. Efectos del incumplimiento del contrato bilateral.** *En virtud del contrato bilateral cada una de las partes se obliga para con la otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa inmediatamente, al vencerse un plazo o al ocurrir alguna condición, de conformidad con los términos de la estipulación (arts. 1494, 1495, 1530 y ss. 1551 y ss. Código Civil). Por él cada contratante acude a prestar su consentimiento en la confianza en que la otra ejecutará las obligaciones recíprocas acordadas al tenor del contrato y en el tiempo debido. Empero, sucede que en ocasiones una de las partes se sustrae del compromiso y no satisface su obligación para con el otro al tiempo de su pago, incurriendo en un incumplimiento, vicisitud que se traduce en una obligación frustrada por obra de uno de los sujetos del vínculo y que por tal motivo es sancionada por el ordenamiento jurídico.*

60 CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, Consejera ponente: RUTH STELLA CORREA PALACIO, Bogotá, D.C., veintidós (22) de julio de dos mil nueve (2009), Radicación número: 23001-23-31-000-1997-08763-01(17552).

En efecto, el contrato, como expresión nítida que es de la autonomía de la voluntad, se rige por el principio “lex contractus, pacta sunt servanda”, consagrado positivamente en el artículo 1602 del Código Civil, por cuya inteligencia los contratos válidamente celebrados son ley para las partes y sólo pueden ser invalidados por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales. En perfecta consonancia, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin cláusula especial, lo que significa que los contratantes en miras de satisfacer la función práctica, económica y social para el cual está instituido el tipo contractual por ellas elegido, deben actuar en forma leal y honesta, conforme a las exigencias de corrección y probidad y la ética media imperante en la sociedad, y sin abuso de sus derechos.

La inobservancia o violación de estos principios, que suponen el carácter y la fuerza vinculante para las partes y con efectos frente a terceros de un contrato existente y válido, como fuente de obligaciones que es (art. 1494 C.C.), con el consiguiente deber de tener en cuenta en su ejecución las exigencias éticas y de mutua confianza, hace caer en responsabilidad a la parte que comete la infracción al contenido del título obligacional. En tal caso, la ley impone el deber de reparar integralmente a la parte cumplida el daño causado, y para ello faculta a la parte agraviada o frustrada para exigir las obligaciones insatisfechas y defender los derechos que emanan del contrato en procura de satisfacer el objeto primario del mismo o, en su defecto por no ser éste posible en el tiempo (causa oportuna), su equivalente, y obtener el resarcimiento de todos los perjuicios sufridos.

(...)

No puede remitirse entonces a duda: los efectos del incumplimiento contractual por violación a la ley del contrato concretamente consisten en que, de una parte, el deudor incumplido queda expuesto a ser compelido o constreñido judicialmente a cumplir con su objeto o su equivalente y a indemnizar los daños y perjuicios y, de otra parte, surge el derecho correlativo del perjudicado a obtener ante el juez del contrato la realización de la prestación debida de ser ello posible o perseguir su subrogado y el resarcimiento por la lesión o perturbación a su derecho de crédito.

(...) En síntesis, es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y, como consecuencia de su fuerza obligatoria, que las partes deban ejecutar las prestaciones que emanan de él en forma integral, efectiva y oportuna[6], de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputable al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del cocontratante, según el caso y los términos del contrato)".

En virtud de lo expuesto, encuentra el Tribunal que probado el incumplimiento del Contrato por la convocada, se encuentra probado el daño que se pretende sea declarado. Por lo anterior, el Tribunal declarará probadas la pretensión **3.1.12.**, declarativa de la demanda y así se manifestará en la parte resolutive de la presente providencia.

2.5. Pretensión 3.1.13. declarativa

En la pretensión **3.1.13.** declarativa, la convocante solicitó:

“3.1.13. Que se declare que, es obligación de ANCLAJES NOVA SAS indemnizar los perjuicios generados a la Propiedad Horizontal EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II por el incumplimiento del CONTRATO del 22 de mayo de 2019”.

2.5.1. Posición de la convocante

Estableció la convocante en sus alegatos de conclusión *“En cuanto a este pedimento, se debe señalar que, como se ha encontrado acreditado el incumplimiento solicitado en la pretensión 3.1.11., el extremo pasivo es el responsable contractual que tendrá que asumir las consecuencias de esta declaratoria, por lo que se solicita el Tribunal acceder igualmente a la pretensión 3.1.13.”.*

Debe recordarse que, de conformidad con los Artículos del 1602 al 1617 del Código Civil, la responsabilidad civil contractual se determina con la existencia de los siguientes elementos: un vínculo jurídico del cual se deriva una obligación (que debe haber nacido y haberse hecho exigible), el incumplimiento de la obligación asumida por parte del deudor de la misma, siempre que dicho incumplimiento le sea imputable al deudor, el daño sufrido por quien alega ser el acreedor de la obligación, y el nexo causal entre el incumplimiento del deudor y el daño sufrido por el acreedor de la obligación, mediante el cual se demuestre claramente que el daño es la consecuencia inmediata y directa del incumplimiento de las obligaciones pactadas.

En el hecho treinta y ocho, la convocante manifestó “Se han generado para la CONVOCANTE perjuicios en los bienes de la Propiedad Horizontal por los incumplimientos presentados por la CONVOCADA en la ejecución del CONTRATO del 22 de mayo de 2019”.

2.5.2. Posición de la convocada

En su contestación de la demanda la convocada manifestó respecto de la pretensión **3.1.13.** *“Me opongo ya que dichos perjuicios no están probados en dentro del trámite, y son señalamientos que no tienen fundamento”.*

En los alegatos de conclusión señaló: *“Los costos derivados y enmarcados como daños a terceros en lo que refiere al interior de cada uno de los apartamentos en primer lugar no han sido aceptados por ANCLAJES NOVA S.A.S, tampoco obra material probatorio que pruebe sustancialmente que dichas afectaciones son responsabilidad directa de ANCLAJES NOVA S.A.S en Liquidación igualmente cabe resaltar que para el particular considera este apoderado se estaria incurriendo en indebida legitimacion de la parte pasiva, teniendo en cuenta que quienes debian accionar y reclamar son los propietarios de los apartamentos no la copropiedad como unidad, aclarando que está reclamacion se debia realizar en sus momento a la aseguradora y activar las polizas”.*

2.5.3. Consideraciones

Probado como está que **ANCLAJES** incumplió El Contrato en las cláusulas Cláusulas Primera (1a), Tercera (3a), Cuarta(4a) y Quinta (5a), corresponde al Tribunal establecer si su obligación indemnizar los perjuicios generados a la Propiedad Horizontal **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II** por dicho incumplimiento.

Ha señalado la jurisprudencia⁶¹ *“Así es, el incumplimiento del contrato otorga al contratante ofendido con la conducta de aquel que se apartó de los dictados del negocio jurídico, el derecho a reclamar la satisfacción del débito contractual y la indemnización de perjuicios, bien a través de la conminación directa o en virtud de requerimiento extrajudicial del deudor para provocarla en forma espontánea, ora mediante su ejecución forzada por las vías judiciales y contra su voluntad, con pretensión de que se realice la prestación in natura, esto es, el débito primario u original, o con pretensión sobre el débito secundario, esto es, el subrogado o equivalente pecuniario de la obligación o aestimatio pecunia, con la indemnización de perjuicios. (...)”*

No puede remitirse entonces a duda: los efectos del incumplimiento contractual por violación a la ley del contrato concretamente consisten en que, de una parte, el deudor incumplido queda expuesto a ser compelido o constreñido judicialmente a cumplir con su objeto o su equivalente y a indemnizar los daños y perjuicios y, de otra parte, surge el derecho correlativo del perjudicado a obtener ante el juez del contrato la realización de la prestación debida de ser ello posible o perseguir su subrogado y el resarcimiento por la lesión o perturbación a su derecho de crédito”.

De lo anterior resulta que tal como se probó en el pretensión **3.1.1.** entre las partes del presente trámite se suscribió un contrato de mantenimiento de fachadas, el 22 de mayo de 2019, respecto del cual se suscribieron dos otrosíes. El otrosí 1 el 29 de julio de 2019, y otrosí 2 el 30 de septiembre de 2019.

61 CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, Consejera ponente: RUTH STELLA CORREA PALACIO, Bogotá, D.C., veintidós (22) de julio de dos mil nueve (2009), Radicación número: 23001-23-31-000-1997-08763-01(17552).

El incumplimiento del Contrato en sus cláusulas Primera (1a), Tercera (3a), Cuarta(4a) y Quinta (5a) quedó probado, como fue desarrollado en las consideraciones de la pretensión **3.1.11**. En relación con el daño, este fue probado de acuerdo a las consideraciones de la pretensión **3.1.12** y existe un nexo causal bajo el entendido que este daño fue generado por el incumplimiento de las obligaciones por parte de **ANCLAJES**.

En consecuencia, encuentra el Tribunal que toda vez que los elementos de la responsabilidad se encuentran acreditados en el proceso, está probada la pretensión **3.1.13**. y se declarará que es obligación de la convocada, indemnizar los perjuicios generados a la Propiedad Horizontal **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II** por el incumplimiento del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019 y así se manifestará en la parte resolutive de la presente providencia.

2.6. Pretensiones 3.1.14. y 3.1.15 declarativas

En las pretensiones **3.1.14. y 3.1.15**. declarativas, la convocante solicitó:

“3.1.14. *Que se declare que, no ha acontecido la condición para efectuar el pago del segundo emolumento del precio de la obra, según lo señalado en la Cláusula Décima Primera (11a) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, por cuanto la obra no se ha recibido a entera satisfacción y aprobación del Interventor.*

3.1.1.5 *Que como consecuencia de la anterior pretensión, se declare que, conforme a lo pactado en la Cláusula Décima Primera (11a) del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, la CONVOCANTE no está en*

obligación de cancelar el cincuenta por ciento (50%) restante del valor de la obra”.

2.6.1. Posición de la convocante

Señaló la convocante en el hecho treinta y siete de la demanda *“A la fecha de radicación de esta demanda, el Interventor no ha recibido a satisfacción la obra del CONTRATO del 22 de mayo de 2019”.*

En los alegatos de conclusión manifestó *“Conforme a la explicación que se hizo en el aparte 4.1. de la condición del negocio de ser un contrato de resultado, sumado a la aceptación de la Convocada de la pretensión declarativa 3.1.9., que solicitaba que, de conformidad con la Cláusula Décima Primera (11ª) del Contrato, el precio de la obra se cancelaba en dos (2) pagos, uno inicial del cincuenta por ciento (50%), al inicio de la obra, y el siguiente cincuenta por ciento (50%) únicamente a la entrega a entera satisfacción y aprobación de la obra por la Interventoría, al igual que, la consecuencia forzosa que tendrá que adoptar el Tribunal de declarar probada esta dicha pretensión por su aceptación por la Demandada, debe tenerse presente que, **a la fecha de emisión del Laudo no se ha generado la condición para el pago del segundo emolumento.***

En este punto, se quiere reiterar que el precio del negocio, según su cláusula décima primera, no estaba convenido conforme al porcentaje de ejecución de obra, sino únicamente a la entrega a entera satisfacción, por lo que, no procede tratar de revisar cuál es el posible porcentaje de inejecución, sino solamente la obligación global asumida por el contratista frente al cliente de entregar una obra completamente y en perfecto estado de funcionamiento.

Se advierte que, a la luz del artículo 1530 del Código Civil, el giro del 50% restante constituía una obligación sujeta a condición, la cual era, la entrega a entera satisfacción y aprobación de la obra por la Interventoría. Esta condición es de aquellas denominadas como potestativa mixta (artículo 1534), pues dependía de la aquiescencia de la Contratante, así como de la Interventoría, y no consistía en la mera voluntad de la Convocante (artículo 1535), sino de la valoración objetiva y técnica del Interventor, sobre la entrega de las obligaciones de resultado del Contrato. Así mismo, esta condición debía cumplirse literalmente en la forma convenida en la cláusula décimo primera del Contrato (artículo 1541) y finalmente, el pago restante no puede exigirse sino verificada la condición totalmente, es decir, solo cuando se reciba a satisfacción (artículo 1542).

En este punto, resulta importante reiterar que la parte Convocada no formuló excepción alguna frente a las pretensiones en análisis, y no corresponde al fallador suplir el incumplimiento de la carga de defensa de la Parte.

En consecuencia, a la fecha no ha acontecido la condición para efectuar el pago del segundo emolumento del precio de la obra, y la CONVOCANTE no está en obligación de cancelar dicha suma, en atención a que la obra no se ha recibido a entera satisfacción y aprobación, lo que conlleva a la declaratoria de prosperidad de las pretensiones 3.1.14 y 3.1.15.”.

2.6.2. Posición de la convocada

En su contestación de la demanda la convocada manifestó respecto de la pretensión **3.1.14.** “ *Me opongo porque si bien es cierto la condición para efectuar el pago del segundo emolumento del precio de la obra, según lo señalado en la Cláusula Décima Primera (11a) refiere la entrega a satisfacción y aprobación del*

INTERVENTOR, esto no ha sido posible por el factor subjetivo en las peticiones realizadas por el CONVOCANTE y su INTERVENTOR respecto a las obligaciones de la obra que se reitera carecen soporte técnico”; y en relación con la pretensión

3.1.15. *“Me opongo, pues las obligaciones emanadas del contrato son ley para las partes y que se solicite se declare que el CONVOCANTE no está en obligación de cancelar el cincuenta por ciento (50%) restante del valor de la obra, es una grave afectación al objeto del contrato, pues se terminó y efectuó la entrega de la obra, los emolumentos y costos derivados de la ejecución fueron asumidos a cabalidad por mi cliente en espera del reconocimiento y pago efectivo del remanente a cancelar por parte del CONVOCANTE”.*

2.6.3. Consideraciones

Estableció la cláusula cuarta del Contrato:

“CLÁUSULA CUARTA: GARANTÍA.- EL CONTRATISTA se compromete a entregar a satisfacción Total de la obra. Acompañamiento técnico de Anclajes Nova S.A.S. Permiso alturas. Garantía y certificación de los productos utilizados para dicha labor rinses, selladores (Sika), pinturas. Garantiza el cumplimiento del presente contrato y una garantía de cinco (5) años, adicionalmente los productos de Sika esta empresa garantiza 10 años a partir de la fecha de la aplicación de los mismos. CONTRATANTE”.

En la cláusula décima primera se estipuló respecto a la forma de pago:

“CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: Los CONTRATANTES pagarán en contraprestación la suma de ciento trece millones quinientos sesenta y cuatro mil trescientos noventa y seis pesos (\$113.563.396) moneda corriente, incluido IVA, este valor incluye: - mano de obra calificada.-

Equipos idóneos en la labor contratada. – Todos los materiales en calidad y cantidad ofertados.- Pólizas de ley.- Transporte, este valor será cancelado 50% inicio de obra y 50% a la entrega a satisfacción y aprobación de la interventoría”.

Según lo pactado, el contrato estableció en la cláusula décima primera que el pago del 50% de la obra estaría sujeto a la condición de entrega a satisfacción de la interventoría.

Ha dicho la jurisprudencia frente a las obligaciones condicionales⁶² *“Este tipo de obligación presenta las siguientes características esenciales: i) debe consistir en un hecho futuro y, por lo mismo, excluye el hecho pasado o presente, al igual que el plazo; es decir, se trata de un hecho que está por venir, después de celebrado el negocio jurídico; ii) debe ser objetivamente incierto, es decir, no puede conocerse si se realizará o no, y en esto difiere del plazo porque en éste se sabrá que ocurrirá el hecho que lo constituye, aunque no se sepa exactamente cuándo; iii) es de carácter excepcional y no se presume, es decir, que debe ser expresamente pactada en el contrato mediante cláusulas accidentales o prevista en la ley. Ahora bien, de acuerdo con la legislación civil, la condición puede ser positiva o negativa. La condición también puede ser potestativa, casual o mixta. La ley establece que si la condición suspensiva es o se hace imposible, se tendrá por fallida y sujeta a la misma regla las condiciones cuyo sentido y el modo de cumplirlas son enteramente ininteligibles (art. 1537 C.C.). La Corte Suprema de Justicia afirma que al fallar una condición, la obligación no se convierte en pura y simple, sino que desaparece o se extingue, y que cuando falla la condición el*

⁶² CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA. Consejera ponente: RUTH STELLA CORREA PALACIO Bogotá D.C., once (11) de noviembre dos mil nueve (2009). Radicación número: 25000-23-26-000-2002-01920-02(32666).

contrato o el negocio no se torna nulo, simplemente desaparece la correspondiente obligación y se debe restituir las prestaciones recibidas cuando dicho contrato alcanzó a ser ejecutado. Por su parte, Al tenor del artículo 1551 del Código Civil “El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de una obligación”. Sin embargo, la doctrina ha entendido, en una perspectiva jurídica más amplia que abarca las obligaciones y derechos, que el plazo es “...un hecho futuro y cierto del que pende el goce actual o la extinción de un derecho...” (art. 1138 C.C.). En tal virtud, son notas características del plazo: i) ser un hecho futuro que debe realizarse con posterioridad al acto o contrato; y ii) ser cierto, esto es, que pueda saberse dentro de las previsiones humanas que se realizará”.

Frente al acaecimiento de la condición se ha señalado en jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia⁶³ *“En punto de dicha estipulación, la condición es la que supedita el nacimiento o la extinción de un derecho a un hecho futuro e incierto. El acontecimiento del cual depende, por lo tanto, afecta la obligación, en sí misma, no su fuente, y se refiere, al decir de esta Corporación, a la “(...) posibilidad de suceder o no, albur que no puede adivinarse con antelación (...)”*⁶⁴.

Si se espera que el hecho ocurra, la condición es de carácter positivo, y negativa, en caso contrario (artículo 1531 del Código Civil). Según su naturaleza, si es suspensiva, esto es, mientras el acontecimiento se encuentre latente, la obligación contraída carece de efectos jurídicos, y si es resolutoria, de cumplirse, el derecho adquirido queda, por sí, extinguido (artículo 1536, ibídem).

Se distingue, entonces, el hecho condicionante y el derecho condicionado. No obstante, como en la fase de pendencia de éste se supone las partes en relación, aquél puede dejarse librado a un acontecer voluntario del acreedor o del deudor,

63 CSJ. Civil. Sentencia de 18 de agosto de 2005. Radicado 11001-31-03-005-2001-01514-01

64 CSJ. Civil. Sentencia de 8 de agosto de 1974 (CXLVIII-194).

pero no a la mera voluntad de la persona que se obliga, por ejemplo, “(...) si ella quiere, si le place (...)”⁶⁵, vale decir, según su libre determinación, en cuyo caso la condición, calificada como puramente potestativa, se considera nula (artículo 1535, ejusdem), dado que repugna a la lógica que alguien, al mismo tiempo, se obligue y conserve la libertad de quedar desligado.

La Corte, por esto, tiene sentado que “(...) todas las condiciones potestativas son perfectamente válidas, salvo aquellas que consistan en la ‘mera voluntad del deudor’, es decir, las que dependan exclusivamente del capricho de éste, como cuando dice me obligo si quiero, porque esa expresión equivale a negar el respectivo vínculo”⁶⁶.

Hecho voluntario y mera voluntad, desde luego, no son lo mismo, porque así tengan en común la libertad de acción, aquél no obedece tanto al capricho del deudor, como sí en el caso de la última. La posibilidad de materializar un acontecimiento, por supuesto, se proyecta del exterior, en cambio, la de obligarse o no, desde el interior.

Por esto, si hecho voluntario no es la mera voluntad, así el primero dependa de la última, “(...) en la hipótesis de que el deudor haya ligado su voluntad a la ejecución de un hecho externo que esté en su facultad ejecutar o no ejecutar, la obligación es válida, porque no pudiendo desligarse sino a costa de ejecutar o de omitir aquel hecho dado, la obligación ya no depende del mero arbitrio (...)”⁶⁷.

65 CSJ. Civil. Sentencia de 27 de junio de 1930 (XXXVIII-576).

66 CSJ. Civil. Sentencia de 15 de septiembre de 2009, expediente 15015.

67 GIORGI, Jorge. Teoría de las Obligaciones. Volumen IV, Editorial Reus S.A., 1977, p.318.

Por supuesto, válida la condición, si el hecho que la estructura resulta fallido, el derecho se extingue o se desvanece. Si es positivo, cuando el acontecimiento no llega a realizarse, y si es negativo, cuando se ha verificado.

El artículo 1539 del Código Civil, reputa haber fallado la condición positiva o cumplido la negativa, cuando, respecto de esta última, ha llegado a ser cierto que el acontecimiento contemplado no sucederá, y de aquélla, cuando ha expirado el tiempo durante el cual ha debido realizarse y no se ha verificado”.

En virtud de lo anterior, encuentra el Tribunal que la condición de recibo a satisfacción por parte del interventor no se presentó durante la vigencia del contrato, tal como lo señala su informe de 31 de octubre de 2019⁶⁸:

La interventoría basada en las anteriores consideraciones, no recibe a entera satisfacción las obras ejecutadas, por lo tanto, recomienda a la Entidad Contratante: “Edificio Torres de Palma Verde Etapas 1 y 2 P.H” realizar las acciones pertinentes en cuanto a las deducciones por concepto de trabajos inconclusos, daños causados a terceros (vidrios rotos o rayados, deterioro interno de paredes en fachada (estucos y pinturas)), reposición de jardines, aseo y limpieza de superficies afectadas.

Por lo tanto, según lo pactado en la cláusula décimo primera del Contrato, no ha acontecido la condición para efectuar el pago del segundo emolumento del precio de la obra, y en consecuencia, la convocante no está en obligación de cancelar el cincuenta por ciento (50%) restante del valor de la obra. Por consiguiente, el Tribunal encuentra probadas las pretensiones **3.1.14.** y **3.1.15.** y así se manifestará en la parte resolutive de la presente providencia.

68 En Cuaderno 02. PRUEBAS / 02. PRUEBAS CONTESTACIÓN DEMANDA / Archivo PDF *PRUEBAS Contestación* (página 576) del expediente digital.

2.7. Pretensión 3.1.16. declarativa

En la pretensión **3.1.16.** declarativas, la convocante solicitó:

“3.1.16. Que como consecuencia del incumplimiento del CONTRATO del 22 de mayo de 2019 por parte de la CONVOCADA, se declare su resolución”.

2.7.1. Posición de la convocante

En el hecho treinta y nueve de la demanda señaló *“Ante los evidentes incumplimientos presentados por la CONVOCADA, y a la luz de lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, procede la resolución del CONTRATO del 22 de mayo de 2019”.*

Estableció en los alegatos de conclusión *“Por último, se advierte que, a la luz de lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, en los contratos bilaterales, como el que se examina, va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, pudiendo la otra parte pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.*

En el presente caso, teniendo en cuenta los perjuicios sufridos, debidamente acreditados, no resulta consistente pedir que se dé cumplimiento al negocio, es decir, que se entregue en debida satisfacción la obra, sino que se ruega a su señoría decidir la conclusión del mismo, determinando las correspondientes consecuencias que esta declaratoria implica, así como la disposición del saldo que no resulta obligatorio a cancelar”.

2.7.2. Posición de la convocada

En su contestación de la demanda la convocada manifestó respecto de la pretensión **3.1.16.** *“Me opongo, toda vez que para solicitar la resolución de un contrato la parte que así lo alega debe demostrar que cumplió a cabalidad las obligaciones a su cargo derivadas del acto jurídico, circunstancia que aquí no se evidencia ya que este reconoce no haber cancelado el 50 % restante del valor de la obra ni tampoco la voluntad de efectuar el pago del mismo, diferente al CONVOCADO que desde el momento de la entrega invitó a la otra parte a buscar una acuerdo alternativo para resolver el conflicto sin que el CONVOCANTE manifestara interés alguno en esta opción”; y frente al hecho treinta y nueve indicó “No es cierto, no se ha configurado incumplimiento por parte de la CONVOCADA, se cumplió a cabalidad con el objeto contractual y las obligaciones derivadas del mismo”.*

2.7.3. Consideraciones

El artículo 1546 del Código Civil establece que *“en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”*, en tal caso, el otro contratante podrá pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Ha dispuesto la jurisprudencia⁶⁹ *“De manera pues, que si uno de los contratantes se abstiene o es negligente en el cumplimiento de la obligación, su contraparte puede solicitar judicialmente la resolución del contrato o el cumplimiento de éste, con indemnización de perjuicios, alternativa que depende de la utilidad respecto*

69 CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, Consejera ponente: RUTH STELLA CORREA PALACIO, Bogotá, D.C., veintidós (22) de julio de dos mil nueve (2009), Radicación número: 23001-23-31-000-1997-08763-01(17552).

de la causa que motivó a contratar, regla establecida en términos de condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales en el artículo 1546 del C.C., a cuyo tenor “[e]n los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.” Su justificación, según la jurisprudencia, está fundada en la equidad, que se explica en que “...si uno de los contratantes incumple con sus obligaciones que corren a su cargo, es apenas obvio y equitativo que el derecho autorice al contratante diligente o cumplido para desligarse del vínculo que lo une...” con el otro^[5].

Establecido como lo está el incumplimiento del Contrato por parte de ANCLAJES, en virtud de lo consagrado en el artículo 1546 del Código Civil, encuentra el Tribunal que le asiste la facultad legal a la convocante solicitar la resolución del Contrato, razón por la cual como consecuencia del incumplimiento del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019 por parte de la convocada, se declarará su resolución y así se manifestará en la parte resolutoria de la presente providencia.

3.1. Pretensiones 3.2.1., 3.2.2. y 3.2.3 de condena

En las pretensiones **3.2.1.** y **3.2.2.** de condena, la convocante solicitó:

“3.2.1. *Que como consecuencia del incumplimiento del CONTRATO del 22 de mayo de 2019 por parte de la CONVOCADA, se declare su resolución.*

3.2.2. *Que se CONDENE a la CONVOCADA a pagar a la CONVOCANTE la suma de CIENTO VEINTICINCO MILLONES SETESCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS*

M/CTE (\$125.725.854), o lo que resulte probado en el proceso, por concepto de los perjuicios sufridos por el incumplimiento del CONTRATO del 22 de mayo de 2019.

3.2.2. Subsidiaria primera: *Que se CONDENE a la CONVOCADA a pagar a la CONVOCANTE el equivalente actualizado del diez por ciento (10%) del valor total del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, por concepto de cláusula penal prevista en la cláusula décima segunda (12o), como indemnización de los perjuicios sufridos por el incumplimiento del CONTRATO por parte de la CONVOCADA.*

3.2.2. Subsidiaria segunda: *Que se CONDENE a la CONVOCADA a compensar a la CONVOCANTE con el saldo del cincuenta por ciento (50%) pendiente de pago del precio, como indemnización de los perjuicios sufridos por el incumplimiento del CONTRATO por parte de la CONVOCADA”.*

3.1.1. Posición de la convocante

En relación con la pretensión **3.2.1.** la convocada señaló en el hecho treinta y tres de la demanda, los faltantes de la ejecución contractual, según el concepto de noviembre de 2019 del interventor del Contrato.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPAS I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL vs.
ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN
Expediente No. 122407**

TORRE	FACHADA	UBICACIÓN	DESCRIPCION	UND	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	NORTE	Tapa Frentero Balcon Apto 201	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	1,5	136.850	\$ 205.275
		Zona Lavandería Tipo 1	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	9	136.850	\$ 1.231.650
		Tapa Frentero Balcon Apto 202	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	1,5	136.850	\$ 205.275
		Tapas Modulos de piedra balcón Alcobas tipo 2	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	6	136.850	\$ 821.100
		Cubo Acceso Peatonal	Servicio de limpieza, desmanchado, pulido, resanado e impermeabilización de piedra muñeca superficie en piso y muro (Incluido IVA)	mL	19,5	41.650	\$ 812.175
	BAHIA	Cubo Acceso Peatonal	Servicio de limpieza, desmanchado, pulido, resanado e impermeabilización de piedra muñeca superficie en piso y muro (Incluido IVA)	mL	10,2	41.650	\$ 424.830
		Tapa Frentero Balcon Apto 402	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	0,9	136.850	\$ 123.165
		Tapa Area Lavandería Tipo 2	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	2,5	136.850	\$ 342.125
	PEATONAL / PARQUE INTERIOR	Tapas Modulos de piedra Al lado de balcon tipo 4	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	12	136.850	\$ 1.642.200
		Tapas Modulo Pórtico acceso social	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	2,4	136.850	\$ 328.440
2	CARRERA 11	GARITA	Piedra muñeca metro cuadrado (Incluido IVA)	M2	2	152.082	\$ 304.164
		Garita Zócalo	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	1,5	136.850	\$ 205.275
		Pórtico acceso vehicular	Servicio de limpieza, desmanchado, pulido, resanado e impermeabilización de piedra muñeca superficie en piso y muro (Incluido IVA)	mL	9,5	41.650	\$ 395.675
		Cubo Acceso Peatonal	Servicio de limpieza, desmanchado, pulido, resanado e impermeabilización de piedra muñeca superficie en piso y muro (Incluido IVA)	mL	19,5	41.650	\$ 812.175
	PARQUE	Modulo Baños Tipo 1	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	8	136.850	\$ 1.094.800
	PEATONAL	Modulo Baños Tipo 1 / 3	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	5	136.850	\$ 684.250
	NORTE / CIPRECES	Modulo Baños Tipo 2	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	6	136.850	\$ 821.100
	VALOR TOTAL TRABAJOS INCONCLUSOS LAMINAS DE PIEDRA SEGÚN COTIZACION RENOVAR						\$ 10.453.674

Respecto de la pretensión 3.2.2. estableció en el hecho treinta y cuatro que el interventor en su concepto de noviembre de 2019, señaló las condiciones y costos totales de las afectaciones sufridas por la convocante, incluyendo los faltantes del hecho 33, con los incumplimientos generados por la convocada y que fueron sustento del no recibo a satisfacción.

ACTIVIDAD	VALOR PRESUPUESTADO
REPARACION DE LADRILLOS EN GOTEROS	\$ 36.000.000
TRATAMIENTO DE PINTURAS Y ESTUCOS APTOS	\$ 4.500.000
TRATAMIENTO DE PIEDRA SIN RESTAURAR	\$ 10.453.674
CAMBIO DE VIDRIOS POR RAYONES	\$ 7.237.038
CAMBIO ESTRUCTURA Y VIDRIOS REFLECTIVOS	\$ 38.841.600
AFECTACIONES PRODUCIDAS A: A & S Constructores	\$ 39.147.216
VALOR TOTAL DE AFECTACIONES	\$ 128.942.490

En los alegatos de conclusión la convocante estableció *“Teniendo en cuenta que, todas las pretensiones declarativas de la demanda resultaron acreditadas, es forzoso para el Tribunal reconocer las pretensiones de condena consecuenciales, pues se fundamentan en la prosperidad de las primeras.*

En efecto, en cuanto a la pretensión 3.2.1. que pedía se condene a la Convocada a pagar a la Convocante la suma de DIEZ MILLONES CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$10.453.674), o lo que resulte probado en el proceso, por concepto de las obras inconclusas y faltantes del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, se tiene que, como se explicó en detalle en el aparte 3.2., la falta de objeción del juramento estimatorio por la Convocada, conlleva la consecuencia de tener por probada la existencia del daño reclamado en esta pretensión condenatoria, como su cuantía, brindando soporte suficiente para una sentencia de condenatoria.

En cuanto a la pretensión 3.2.2., que pedía se condene a la Convocada a pagar a la Convocante la suma de CIENTO VEINTICINCO MILLONES SETESCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$125.725.854), o lo que resulte probado en el proceso, por concepto de los perjuicios sufridos por el incumplimiento del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, sucede lo mismo indicado en el párrafo anterior, pues el efecto procesal de la ausencia de objeción resulta igualmente procedente”.

3.1.2. Posición de la convocada

En su contestación de la demanda la convocada manifestó respecto de la pretensión **3.2.1.** *“Me opongo, pues no es cierto la suma reclamada por concepto de obras inconclusas así citadas por el convocante, no están probadas y la parte*

CONVOCADA término la obra en su totalidad, no corresponde a ANCLAJES NOVA S.A.S en LIQUIDACIÓN, acreditarse responsabilidad por problemas estructurales y de cimentación del edificio que son las afectaciones que se pretende hacer valer por obras inconclusas, afirmación que es contraria a la realidad”.

En relación con la pretensión **3.2.2.** *“Me opongo, pues no es cierto la suma reclamada por concepto de perjuicios está fundamentada en deducciones, el daño el oleos y humedad presentada ya en el edificio por los citados daños estructurales y de cimentación que afectan al edificio y que a pesar de haber concluido a cabalidad la obra con cumplimiento de las obligaciones emanadas del objeto del contrato además la supuesta afectación en el ventanal es señalada sin material probatorio que soporte tal hecho”;* a la pretensión **3.2.2. subsidiaria primera:** *“Me opongo, a que se CONDENE a la que CONVOCADA a pague el equivalente actualizado del diez por ciento (10%) del valor total del CONTRATO del 22 de mayo de 2019, por concepto de cláusula penal prevista en la cláusula décima segunda (12o), como indemnización de los perjuicios sufridos por el incumplimiento del CONTRATO a la parte CONVOCANTE, ya que como se ha reiterado el supuesto incumplimiento no está materializado, ni probado, además la parte contratante tampoco ha cumplido a cabalidad con las obligaciones derivadas del Contrato de Obra”;* y a la pretensión **3.2.2. subsidiaria segunda:** *“Me opongo a que se CONDENE a la CONVOCADA a compensar a la CONVOCANTE con el saldo del cincuenta por ciento (50%) pendiente de pago del precio, como indemnización de los perjuicios sufridos por el incumplimiento del CONTRATO, ya que como se ha reiterado no está materializado, ni probado tal incumplimiento, además la parte contratante tampoco ha cumplido a cabalidad con las obligaciones derivadas del Contrato de Obra, como lo es el pago, sin embargo se ejecutó a cabalidad el objeto del contrato”.*

En los alegatos de conclusión indicó *“Los costos derivados y enmarcados como daños a terceros en lo que refiere al interior de cada uno de los apartamentos en primer lugar no han sido aceptados por ANCLAJES NOVA S.A.S, tampoco obra material probatorio que pruebe sustancialmente que dichas afectaciones son responsabilidad directa de ANCLAJES NOVA S.A.S en Liquidación igualmente cabe resaltar que para el particular considera este apoderado se estaria incurriendo en indebida legitimacion de la parte pasiva, teniendo en cuenta que quienes debian accionar y reclamar son los propietarios de los apartamentos no la copropiedad como unidad, aclarando que está reclamacion se debia realizar en sus momento a la aseguradora y activar las polizas”*.

3.1.3. Consideraciones

Las pretensiones **3.2.1.** y **3.2.2.** buscan que se condene a la convocada al pago de los faltantes de la ejecución contractual y perjuicios sufridos por la convocante, según el concepto del interventor del Contrato de noviembre de 2019.

Establece el artículo 206 el Código General del Proceso:

“ ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. *Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

(...)

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

(...)

En la demanda presentada, en el juramento estimatorio formulado por la convocante se determina el valor de las obras inconclusas y faltantes del Contrato y los perjuicios sufridos por la convocante, de la siguiente manera:

No.	Valor	Concepto
1	\$ 10.453.674	Pendientes por ejecutar a satisfacción en Piedra. Por concepto de restauración de estos elementos.
2	\$ 4.500.000	Humedales al interior de los apartamentos, originando desprendimiento de estucos, maltrato de pinturas y oleos en aproximadamente 90 m2 afectados. El costo de reparación por m2 es aproximadamente de 50 millones.
3	\$ 7.237.038	Rayones efectuados a vidros por malas prácticas en el lavado y desmanchado. Costo de cambio de vidrios por rayones y/o manchas sin tratamiento
4	\$ 38.841.600	Costo de cambio de estructura y vidrios reflectivos
5	\$ 39.147.216	Costo de reparación afectaciones a los apartamentos de A&S constructores
6	\$ 36.000.000	Reparación de ladrillos en goteros
\$ 136.179.528		TOTAL

Dentro del presente trámite arbitral el apoderado de la convocada al momento de contestar la demanda no objetó el juramento estimario⁷⁰.

De acuerdo con lo reglado en el artículo 206 del CGP antes transcrito, se establece que *dicho juramento hará prueba de su monto mientras la cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo*”.

Señala la sentencia C-157/13, Magistrado Ponente, doctor Mauricio González Cuervo:

“5.2.2. Por las mismas razones se permite que la parte estime de manera razonada la cuantía de los perjuicios sufridos, bajo la gravedad del juramento, y se reconoce a esta estimación como un medio de prueba que, de no ser objetada, también de manera razonada, o de no mediar una notoria injusticia, ilegalidad o sospecha de fraude o colusión, brinda soporte suficiente para una sentencia de condena. Esto quiere decir que basta con la palabra de una persona, dada bajo juramento, para poder tener por probada tanto la existencia de un daño como su cuantía.”

Sin embargo, indicó la sentencia del 12 de julio de 2018 del Consejo de Estado, Sala de Contencioso Administrativo, Consejero Ponente Roberto Augusto Serrato Valdés⁷¹:

70 En Cuaderno 01. PRINCIPAL / PRINCIPAL No. 02 / Archivo PDF 10. FOLIO 121-148 122407PRINCIPAL 2 Contestacion Dda. Arbitral Anclajes Nova del expediente digital.

71 CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA. Consejero ponente: ROBERTO AUGUSTO SERRATO VALDÉS. Bogotá, D.C., doce (12) de julio de dos mil dieciocho (2018). Radicación número: 11001-03-15-000-2018-00688-00(AC).

*“La sociedad accionante, como sustento de sus planteamientos, sostiene que el laudo arbitral desestimó el contenido de la **sentencia C-157 de 2013, proferida por la Sala Plena de la Corte Constitucional, Magistrado Ponente Mauricio González Cuervo**, en cuya parte motiva se señaló que la estimación razonada que se efectúe de la cuantía de los perjuicios en el juramento estimatorio, constituye un medio de prueba que brinda soporte suficiente para una sentencia de condena en tanto también permite acreditar el daño en sí mismo considerado.*

*En relación con tal afirmación conviene precisar que en la sentencia de constitucionalidad C-157 de 2003 se indicó que el problema jurídico a resolverse radicaba exclusivamente en “[...] establecer **si el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso, que regula el medio de prueba del juramento estimatorio, al prever una sanción equivalente al cinco por ciento del valor pretendido, en el evento de que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios, vulnera el principio de buena fe, constituye una medida excesiva que desconoce el principio de proporcionalidad de la sanción** y, por ende, viola el derecho a acceder a la administración de justicia y el derecho a un debido proceso [...]” (negritas fuera de texto).*

*Es en este contexto que la Corte Constitucional **declaró la exequibilidad del parágrafo único demandado**, bajo el entendido de que tal sanción – por falta de demostración de los perjuicios-, no procede cuando la causa de la misma sea imputable a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de que su obrar haya sido negligente.*

*En igual sentido, la Sala resalta que en la sentencia C-157 de 2013 se fijó como regla jurídica de la decisión la atinente a que “[...] **si bien el legislador goza de una amplia libertad para configurar los procedimientos, no puede prever sanciones para una persona, a partir de un resultado**, como el de que se nieguen las pretensiones por no haber demostrado los perjuicios, cuya causa sea imputable a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado [...]”.*

Es de resaltarse que tal decisión la Corte Constitucional tuvo en cuenta las siguientes consideraciones: i) que la finalidad de desestimular la presentación de pretensiones sobreestimadas o temerarias resulta acorde con el ordenamiento constitucional; ii) que la norma es potencialmente adecuada para cumplir dicha finalidad; y iii) que sólo en uno de los escenarios hipotéticos planteados –en el de que la causa de no satisfacer la carga de la prueba sea imputable a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado-, la sanción resulta excesiva o desproporcionada frente al principio de la buena fe y a los derechos a acceder a la justicia y a un debido proceso.

De otra parte, la Sala considera pertinente advertir que la Corte Constitucional, al referirse al alcance de la figura jurídica del juramento estimatorio, señaló que le corresponde a la parte actora estimar de manera razonada la cuantía de los perjuicios sufridos, bajo la gravedad del juramento, y que se “[...] reconoce a esta estimación como un medio de prueba que, de no ser objetada, también de manera razonada, o de no mediar una notoria injusticia, ilegalidad o sospecha de fraude o colusión, brinda soporte suficiente para una sentencia de condena [...]”.

*Ahora bien, es un hecho cierto que la referida sentencia sostuvo que “[...] **basta con la palabra de una persona**, dada bajo juramento, **para poder tener por probada tanto la existencia de un daño como su cuantía** [...]”;* sin embargo, también es una realidad que tal consideración fue un argumento en el que no se fundamentó la conclusión y decisión de la sentencia, lo que conduce a afirmar que el mismo carece, por ende, de fuerza normativa³¹.

Al respecto, la Sala recuerda que las decisiones que dicta la Corte Constitucional con ocasión de las demandas presentadas en ejercicio de la acción pública de control de constitucionalidad o de control previo de constitucionalidad tienen como efecto el que hacen tránsito a cosa juzgada constitucional³².

(...)

Así, la jurisprudencia constitucional, con apoyo en los artículos 230 y 243 de la Constitución Política, concluyó que las sentencias proferidas por la Corte Constitucional en ejercicio del control abstracto de constitucionalidad de las normas, tiene carácter obligatorio en relación con dos partes; a saber: (i) con la resolutive y (ii) con aquellos apartes de la motivación que guardan relación necesaria e inescindible con aquella, pues son los que constituyen su fundamento esencial.

*Por ende, las demás consideraciones, **argumentos o análisis de los cuales no dependa la decisión de exequibilidad o inexequibilidad de la norma sometida a control**, son **criterios auxiliares y no obligatorios** para los tribunales y jueces.*

Así las cosas, lo señalado por la Corte en torno a que el juramente estimatorio tiene la potencialidad de probar la existencia de un daño, debe ser considerado como un obiter dicta, esto es, como un argumento que no tiene la virtualidad de configurarse en la regla o razón que constituyó la base de la decisión judicial, sino una opinión incidental en la argumentación realizada.

La anterior apreciación resulta armónica con la pacífica doctrina³⁶ y con la reiterada jurisprudencia³⁷ conforme con la cual quien alegue la ocurrencia de un daño, a partir del cual demande su reparación e indemnización, debe demostrarlo plenamente³⁸⁻³⁹.

La Sala recuerda que el daño debe ser cierto, directo, personal y debe haber afectado un interés lícito, el cual debe sea reparado o indemnizado, en la medida de lo posible, de manera integral.

(...)

Sumado a lo anterior, la Sala estima necesario recordar que el juez constitucional no tiene competencia para resolver un conflicto de interpretación del derecho legislado, por cuanto esta cuestión debe ser definida por el juez de la causa. De allí que sólo si la interpretación es jurídicamente imposible (ostensiblemente arbitraria) o si apareja la violación de un derecho fundamental sustantivo y siempre que se cumplan los restantes requisitos de procedibilidad de la acción, podría intervenir el juez constitucional, lo cual, como se observa no se presenta en el caso sub examine”.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPAS I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL vs.
ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN
Expediente No. 122407**

En virtud de lo anterior y toda vez que al Tribunal le asiste la obligación de realizar la valoración del acervo probatorio, respecto del cual debe fundar su decisión y formar libremente su convicción, según lo señalado en el artículo 176 del Código General del Proceso, realizará el análisis de lo probado respecto a las pretensiones **3.2.1.** y **3.2.2.** de la demanda.

Estableció el interventor mediante documento denominado “*OBSERVACIONES ESPECIALES (Contrato de: Mantenimiento de Fachadas) EDIFICIO “TORRES DE PALMA VERDE TORRES 1 Y 2”, ubicado en la ciudad de Bogotá D. C.*” del 19 de noviembre de 2019⁷², los perjuicios ocasionados en virtud del Contrato, de la siguiente manera:

TORRE	FACHADA	UBICACIÓN	DESCRIPCION	UND	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	NORTE	Tapa Frentero Balcon Apto 201	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	1,5	136.850	\$ 205.275
		Zona Lavandería Tipo 1	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	9	136.850	\$ 1.231.650
		Tapa Frentero Balcon Apto 202	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	1,5	136.850	\$ 205.275
		Tapas Modulos de piedra balcón Alcobas tipo 2	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	6	136.850	\$ 821.100
		Cubo Acceso Peatonal	Servicio de limpieza, desmanchado, pulido, resanado e impermeabilización de piedra muñeca superficie en piso y muro (Incluido IVA)	mL	19,5	41.650	\$ 812.175
	BAHIA	Cubo Acceso Peatonal	Servicio de limpieza, desmanchado, pulido, resanado e impermeabilización de piedra muñeca superficie en piso y muro (Incluido IVA)	mL	10,2	41.650	\$ 424.830
		Tapa Frentero Balcon Apto 402	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	0,9	136.850	\$ 123.165
		Tapa Area Lavandería Tipo 2	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	2,5	136.850	\$ 342.125
	PEATONAL / PARQUE INTERIOR	Tapas Modulos de piedra Al lado de balcón tipo 4	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	12	136.850	\$ 1.642.200
		Tapas Modulo Pórtico acceso social	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	2,4	136.850	\$ 328.440
2	CARRERA 11	GARITA	Piedra muñeca metro cuadrado (Incluido IVA)	M2	2	152.082	\$ 304.164
		Garita Zócalo	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	1,5	136.850	\$ 205.275
		Pórtico acceso vehicular	Servicio de limpieza, desmanchado, pulido, resanado e impermeabilización de piedra muñeca superficie en piso y muro (Incluido IVA)	mL	9,5	41.650	\$ 395.675
		Cubo Acceso Peatonal	Servicio de limpieza, desmanchado, pulido, resanado e impermeabilización de piedra muñeca superficie en piso y muro (Incluido IVA)	mL	19,5	41.650	\$ 812.175
	PARQUE	Modulo Baños Tipo 1	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	8	136.850	\$ 1.094.800
	PEATONAL	Modulo Baños Tipo 1 / 3	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	5	136.850	\$ 684.250
	NORTE / CIPRECES	Modulo Baños Tipo 2	Servicio de limpieza, desmanchado, impermeabilización y resanes en piedra muñeca en fachada (Incluido IVA)	m2	6	136.850	\$ 821.100
VALOR TOTAL TRABAJOS INCONCLUSOS LAMINAS DE PIEDRA SEGÚN COTIZACION RENOVAR							\$ 10.453.674

72 En Cuaderno 02. PRUEBAS / 01. PRUEBAS DEMANDA INICIAL/ 01.Archivo PDF 122407 PRUEBAS No. 1 ANEXOS VITUALES CON DEMANDA INICIAL FOLIOS 1 – 642 (Folio 578 a 582) del expediente digital.

Observa el Tribunal que los trabajos inconclusos son consecuencia de incumplimiento del Contrato según la pretensión **3.1.11.** que causó el daño según la pretensión **3.1.12.** y existe un nexo causal, bajo el entendido que son faltantes que ha debido realizar la convocada al tenor de las obligaciones del Contrato. Razón por la cual el Tribunal encuentra probada la pretensión **3.2.1.** y así se establecerá en la parte resolutive.

Se indicó en el mismo documento⁷³, los perjuicios generados en virtud del incumplimiento del contrato:

ACTIVIDAD	VALOR PRESUPUESTADO
REPARACION DE LADRILLOS EN GOTEROS	\$ 36.000.000
TRATAMIENTO DE PINTURAS Y ESTUCOS APTOS	\$ 4.500.000
TRATAMIENTO DE PIEDRA SIN RESTAURAR	\$ 10.453.674
CAMBIO DE VIDRIOS POR RAYONES	\$ 7.237.038
CAMBIO ESTRUCTURA Y VIDRIOS REFLECTIVOS	\$ 38.841.600
AFECTACIONES PRODUCIDAS A: A & S Constructores	\$ 39.147.216
VALOR TOTAL DE AFECTACIONES	\$ 128.942.490

Y señala que se han presentado humedades al interior de los apartamentos especialmente con exteriores de ladrillo, originado por desprendimiento de estucos y maltratos de pinturas y óleos por un valor de \$4.500.000.

Encuentra el Tribunal que los items correspondientes a las humedades al interior de los apartamentos, reparación de ladrillos de goteros, tratamiento de pinturas y estucos de los aptos, tratamientos de piedra sin restaurar, cambio de vidrios por rayones y cambio estructura y vidrios reflectivos, son perjuicios derivados del incumplimiento del Contrato probado en la pretension 3.1.11., y que existe un nexo causal, al ser consecuencia del incumplimiento de la convocada.

⁷³ ibidem

Respecto al costo de las afectaciones a los apartamentos de A&S constructores, señala el documento⁷⁴.

De acuerdo con los anteriores cuadros; las afectaciones causadas por el Contratista, ascenderían a la suma de **\$ 128.942.490, 00**. Cabe resaltar que los valores son el resultado de cotizaciones pedidas a empresas que se dedican cada una a realizar los diferentes ítems contemplados y al reporte presentado por la firma: A & S; el resultado de las mismas difiere en un alto porcentaje a los precios ofrecidos por el contratista, Por lo tanto, las afectaciones se deben contemplar bajo la figura de Daños a Terceros como consecuencia de las malas prácticas empleadas en la ejecución de los trabajos.

Situación que hace que para el Tribunal no se encuentre probado en relación con los apartamentos de A&S constructores, de qué afectación se trata, ni que se haya derivado del incumplimiento de la convocada, ni tampoco su costo.

En virtud de lo anterior, prosperará parcialmente la pretensión **3.2.2.** excluyendo de dichos perjuicios el “costo de la reparación de afectaciones a los apartamentos de A&S constructores” por un valor de “\$39.147.216”. Y en consecuencia, se condenará a la convocada a pagar la suma de **OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$86.578.638)**., así se establecerá en la parte resolutive.

3.2. Pretensión 3.2.3 de condena

En la pretensión **3.2.3.** declarativa, la convocante solicitó:

“3.2.3. *Que condene a la CONVOCADA a pagar a favor de la CONVOCANTE, los intereses causados de todas las sumas que se reclaman, a la tasa más alta legalmente permitida, desde la notificación del auto admisorio de la demanda y hasta el día que su pago total se verifique”.*

⁷⁴ ibidem

3.2.1. Posición de la convocante

Estableció la convocante en los alegatos de conclusión *“Por otra parte, en cuanto a la pretensión 3.2.3., debe considerarse que, teniendo en cuenta que el incumplimiento a declarar se configuró desde la fecha de terminación del plazo de ejecución del Contrato, se causarán intereses moratorios frente a todas las sumas declaradas, a la tasa más alta legalmente permitida”*.

3.2.2. Posición de la convocada

En la contestación de la demanda respecto de la pretensión 3.2.3. manifestó su oposición.

3.2.3. Consideraciones

Establece la sentencia C-364/00 *“De otro modo, los intereses legales, son aquellos cuya tasa determina el legislador. No operan cuando los particulares han fijado convencionalmente los intereses sino únicamente, en ausencia de tal expresión de voluntad a fin de suplirla. En la legislación civil se concibe que el mutuo puede ser gratuito u oneroso, a instancia de las partes, pero en ausencia de manifestación alguna en cuanto a los iii) intereses remuneratorios, se presume que el mutuo es gratuito. En el evento en que las partes hayan estipulado la causación de intereses de plazo, pero hayan omitido su cuantía, el interés legal fijado, es el 6% anual. En el Código de comercio, por el carácter oneroso de la actividad mercantil se presume el interés lucrativo, por ende se excluye el carácter gratuito del mutuo, salvo pacto expreso en contrario, de tal forma que el interés legal equivale al bancario corriente, salvo estipulación en contrario. Cuando se trata de, iv) intereses moratorios, en el Código Civil, se dispone que en ausencia de estipulación contractual sobre intereses moratorios, se siguen*

debiendo los intereses convencionales si fueron pactados a un interés superior al legal, o en ausencia de tal supuesto empieza a deberse el interés legal del 6%; sin perjuicio de los eventos legales en que se autoriza la causación de intereses corrientes (art. 1617). En el caso comercial, la inexistencia de previsión convencional sobre moratorios autoriza que se cobre una y media veces el interés bancario corriente”.

Indicó la sentencia C-604/12 “Los intereses moratorios son aquellos que se pagan para el resarcimiento tarifado o indemnización de los perjuicios que padece el acreedor por no tener consigo el dinero en la oportunidad debida. La mora genera que se hagan correr en contra del deudor los daños y perjuicios llamados moratorios que representan el perjuicio causado al acreedor por el retraso en la ejecución de la obligación”.

Por lo anterior, toda vez que los intereses pretendidos se solicitan con ocasión del incumplimiento del contrato de mantenimiento de fachadas, encuentra el Tribunal procedente la condena de los intereses de mora de las sumas reclamadas. En consecuencia, se concederá la pretensión **3.2.3.** y así se consignará en la parte resolutive.

3.3. Pretensión 3.2.4. de condena

La pretensión **3.2.4.** será resuelta en el acápite “V. COSTAS”.

4. Solicitud de la convocante de tener la conducta procesal de la convocada como indicio en su contra

Solicitó el apoderado de la convocante, tener la conducta procesal de la convocada como indicio en su contra, petición que fundamentó en los siguientes argumentos: (i) al momento de ejercer la respectiva contradicción y una vez

inadmitidas, tanto la Reconvención, como el llamamiento en garantía, la Parte Convocada no desplegó actuaciones consistentes con la subsanación adecuada de estos mecanismos; (ii) la contestación deficiente de la demanda por la Convocada, lo que evidencia su desdén con relación al correcto ejercicio del derecho de defensa y contradicción; (iii) decidió abstenerse de sufragar los honorarios y gastos del presente Tribunal, y si dispuso bajo un criterio totalmente subjetivo, pagar los gastos de la prueba pericial que pidió a su favor. Concluyendo que esta conducta demuestra que la convocada conscientemente no quiso pagar el presente trámite, pero si contaba con recursos para atender los medios de convicción que consideraba le resultaban beneficiosos; (iv) la no entrega del cuestionario detallado que habría de resolver a los efectos de la práctica del dictamen solicitado, carga que desatendió sin justificación alguna; (v) no ejerció en debida forma la contradicción del dictamen, pues se limitó a formular un escrito de reparos subjetivos y jurídicos, frente a la prueba eminentemente técnica, lo que representa un ejercicio caprichoso del derecho a contradecir dicho dictamen. Solicitando al Tribunal, dar aplicación al artículo 241 del CGP, en el que se precisa que, el juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.

En virtud de lo consagrado en los artículos 240, 241 y 242 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 176 del mismo código, y teniendo en cuenta que otros medios probatorios brindaron la certeza de los hechos que se probaron en el proceso, no se accede a la petición del apoderado de la convocante, en el sentido de tener la conducta procesal de la convocada como indicio en su contra.

IV. EL JURAMENTO ESTIMATORIO

El artículo 206 del Código General del Proceso dispone:

“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

(...)

“Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia.

(...)

“También habrá lugar a la condena a que se refiere este artículo, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento la sanción equivaldrá al cinco (5) por ciento del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas”.

Conforme a lo expuesto por el Tribunal en el numeral 2.8.3. de las consideraciones y dado que la condena solicitada prosperó, no tiene aplicación la sanción concebida en el mencionado artículo 206 del Código General del Proceso.

V. COSTAS

Las costas están constituidas por los gastos judiciales en que incurren las partes por la tramitación del proceso y por las agencias en derecho.

Aunque la controversia ventilada se sujeta a la Ley 1563 de 2012, que no regula las costas y agencias, en virtud de lo previsto por el artículo 1º del Código General del Proceso se aplica este estatuto, por demás aplicable en el presente asunto de conformidad con el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En lo atinente al caso, el inciso primero del numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso dispone:

“En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

(...)

“1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código. (...).”

Acatando la regla fijada en el numeral citado, se condenará en costas a la convocada.

Para la determinación de las costas, el Tribunal tendrá en cuenta que los gastos y honorarios de este trámite fueron pagados en su totalidad por la convocante. En este orden de ideas se impondrá a la parte vencida, condena al pago de costas a

favor de la parte convocante, incluyendo las agencias en derecho, de conformidad con la siguiente liquidación:

1. Honorarios de la Árbitro Único, la Secretaria, y Gastos del Tribunal

Teniendo en cuenta que la convocante asumió el costo correspondiente al 100% de los honorarios y gastos del Tribunal, se liquida a continuación el 100% que conforme a lo expuesto debe pagar la parte convocada a la convocante:

Concepto	Valor antes de IVA
100% de los honorarios de los árbitros, secretario, gastos de funcionamiento de la Cámara de Comercio, y gastos del proceso, conforme a lo dispuesto en Auto No.10 del 23 de septiembre de 2020 (Acta 6).	\$ 13.277.504

2. Agencias en derecho

En relación con las agencias en derecho, el Tribunal, atendiendo los criterios establecidos al efecto en el numeral 4º del artículo 366 del Código General del Proceso, fija por tal concepto la suma de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS M/CTE (\$6.808.976,00)**.

En consecuencia, las costas y agencias en derecho que la parte convocada debe pagar a la parte convocante ascienden a la suma de **VEINTE MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$20.086.480,00)**.

VI. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal Arbitral integrado para resolver las diferencias surgidas entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL**, de una parte y **ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, de la otra, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de ley, y en cumplimiento de la misión encomendada por los compromitentes para tal fin

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que de conformidad con la Cláusula Primera (1a) del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS**, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS** ejecutar las siguientes actividades en el **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II**:

Lavado y limpieza de vidrios, ventanas de todos los apartamentos y zonas comunes	M2	2.467,50
Sellamiento borde entre ventana aluminio y ladrillo / piedra	mL	597,9
Limpieza y sellamiento Borde ventanas	mL	6.473,4
Lavado de vidrios puertas y pintura de balcones	mL	1.656,5
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo a la vista	M2	2.666,6
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo a la vista	mL	2.111,5
RESTAURACION pintura reja de cerramiento	M2	345,7
Lavado, RESTAURACION e hidrofugado ladrillo cerramiento (H= 0,50 m)	mL	993,0
Lavado, RESTAURACION y sellamiento piedra muñeca	M2	1.190,7
Lavado, RESTAURACION y sellamiento piedra muñeca	mL	2.120,3

SEGUNDO: DECLARAR que de conformidad con la Cláusula Primera (1a) del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS**, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS**, en la ejecución de las actividades a desarrollar en el **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II**, retirar los residuos de mortero, sin elementos abrasivos que afectaran el ladrillo y la piedra.

TERCERO: DECLARAR que de conformidad con la Cláusula Primera (1a) del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS**, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS**, en la ejecución de las actividades a desarrollar en el **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II**, el lavado de la fachada con rinse de Sika para el ladrillo al igual que para la piedra muñeca.

CUARTO: DECLARAR que de conformidad con la Cláusula Primera (1a) del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS**, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS**, en la ejecución de las actividades a desarrollar en el **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II**, suministrar e instalar, como protección para la marquetería y vidrios con un vinipel industrial o una vaselina especial, al igual que proteger los cerramientos.

QUINTO: DECLARAR que de conformidad con la Cláusula Primera (1a) del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD**

HORIZONTAL y ANCLAJES NOVA SAS, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS**, en la ejecución de las actividades a desarrollar en el **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II**, el cambio de piezas deterioradas y fisuradas y el reforzamiento de pegues de ladrillo donde se encontraran fisuras para así mitigar filtraciones.

SEXTO: DECLARAR que de conformidad con la Cláusula Primera (1a) del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL y ANCLAJES NOVA SAS**, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS**, en la ejecución de las actividades a desarrollar en el **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II**, hacer la entrega de la obra descrita en la cláusula primera, en absoluta limpieza.

SÉPTIMO: DECLARAR que de conformidad con la Cláusula Cuarta (4a) del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL y ANCLAJES NOVA SAS**, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS**, en la ejecución de las actividades a desarrollar en el **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II**, entregar a satisfacción Total de la obra.

OCTAVO: DECLARAR que de conformidad con la Cláusula Quinta (5a) del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL y ANCLAJES NOVA SAS**, constituía obligación de **ANCLAJES NOVA SAS**, en la ejecución de las actividades a desarrollar en el **EDIFICIO**

TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II, tomar todas las medidas preventivas para cubrir vidrios, jardines y demás elementos de la Propiedad Horizontal.

NOVENO: DECLARAR que de conformidad con la Cláusula Décima Primera (11a) del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS**, el precio de la obra se cancelaba en dos (2) pagos, uno inicial del cincuenta por ciento (50%), al inicio de la obra, y el siguiente cincuenta por ciento (50%) únicamente a la entrega a entera satisfacción y aprobación de la obra por la Interventoría.

DÉCIMO: DECLARAR que las obligaciones contenidas en el contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS**, eran de resultado.

DÉCIMO PRIMERO: DECLARAR que **ANCLAJES NOVA SAS** incumplió el contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS**, en sus Cláusulas Primera (1a), Tercera (3a), Cuarta(4a) y Quinta (5a).

DÉCIMO SEGUNDO: DECLARAR que el incumplimiento del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS**, por parte de **ANCLAJES NOVA SAS** generó perjuicios a la Propiedad Horizontal **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II** que no estaba en obligación de soportar.

DÉCIMO TERCERO: DECLARAR que es obligación de **ANCLAJES NOVA SAS** indemnizar los perjuicios generados a **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** por el incumplimiento del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS**.

DÉCIMO CUARTO: DECLARAR que no ha acontecido la condición para efectuar el pago del segundo emolumento del precio de la obra, según lo señalado en la Cláusula Décima Primera (11a) del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS**, por cuanto la obra no se ha recibido a entera satisfacción y aprobación del Interventor, y en consecuencia, **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** no está en obligación de cancelar a **ANCLAJES NOVA SAS**, el cincuenta por ciento (50%) restante del valor de la obra.

DÉCIMO QUINTO: Como consecuencia del incumplimiento del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** y **ANCLAJES NOVA SAS** por parte de la **ANCLAJES NOVA SAS EN LIQUIDACIÓN**, **DECLARAR** su resolución.

DÉCIMO SEXTO: CONDENAR a **ANCLAJES NOVA SAS EN LIQUIDACIÓN** a pagar a **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** la suma de **DIEZ MILLONES CUATROSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$10.453.674)**, por concepto de las obras inconclusas y faltantes del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE**

PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL y ANCLAJES NOVA SAS.

DÉCIMO SÉPTIMO: CONDENAR a ANCLAJES NOVA SAS EN LIQUIDACIÓN a pagar a **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** la suma de **OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE** (\$86.578.638), por concepto de los perjuicios sufridos por el incumplimiento de las obras inconclusas y faltantes del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL y ANCLAJES NOVA SAS..**

DÉCIMO OCTAVO: CONDENAR a ANCLAJES NOVA SAS EN LIQUIDACIÓN a pagar a **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL** los intereses causados sobre las sumas decretadas en los numerales décimo sexto y décimo séptimo del presente laudo, a la tasa más alta legalmente permitida, desde la fecha de terminación del plazo de ejecución del contrato de mantenimiento de fachadas del 22 de mayo de 2019, suscrito entre **EDIFICIO TORRES DE PALMA VERDE ETAPA I Y II PROPIEDAD HORIZONTAL y ANCLAJES NOVA SAS** y hasta el día que su pago total se verifique, según lo señalado en las consideraciones.

DÉCIMO NOVENO: CONDENAR a ANCLAJES NOVA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN por concepto de costas y agencias en derecho, de conformidad con la liquidación efectuada en la parte motiva de esta providencia, la suma de **VEINTE MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE** (\$20.086.480,00) que deberá ser pagada a la ejecutoria del Laudo.

VIGÉSIMO: Declarar causado el cincuenta por ciento (50%) restante de los honorarios establecidos y el IVA correspondiente de la árbitro unico y la secretaria por lo que se ordena realizar el pago del saldo correspondiente. Las partes entregarán en un plazo de quince (15) días a la Árbitro Único y a la Secretaria los certificados de las retenciones realizadas individualmente a nombre de cada uno de ellos, en relación con el cincuenta por ciento (50%) de sus honorarios.

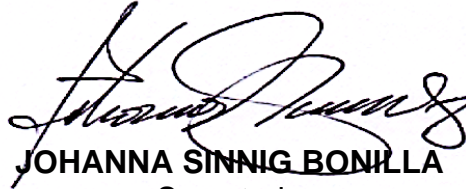
VIGÉSIMO PRIMERO: ORDENAR el pago de la contribución arbitral especial a cargo de la Árbitro Única y la Secretaria.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Disponer que en la oportunidad prevista en el artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, se proceda por la Árbitro Único a efectuar la liquidación final de gastos y llegado el caso, devolver el saldo a la convocante, según corresponda.

VIGÉSIMO TERCERO: Disponer que por Secretaría se expidan con destino a cada una de las partes las constancias de ley y que se remita el expediente para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien deberá tomar atenta nota de la expedición del presente Laudo y efectuar las anotaciones a que haya lugar.

Esta providencia queda notificada en estrados.


MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ
Árbitro único



JOHANNA SINNIG BONILLA
Secretaria

En los términos del artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y en concordancia con el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 2020, se deja constancia que el presente laudo se emitió en sesión del Tribunal Arbitral que se celebró a través de medios electrónicos para lo cual implantó las firma de las integrantes del Tribunal Arbitral de forma escaneada.